ank=20240612201853

Årsredovisning

för

Blå Kruset 13 AB

556989-0162

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Blå Kruset 13 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 13 maj 2024

Nils Styf

ank=20240611:202406120185 4

Årsredovisning

för

Blå Kruset 13 AB

556989-0162

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i Eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

ank=20240611:20240612201855

Styrelsen för Blå Kruset 13 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget förvaltar aktier i Hemsö Solvändan 3 AB, org nr 559115-3639, Hemsö Lagerqvist AB, org nr 559056-1873 samt andelar i Hemsö Kadetten Ekonomisk Förening, org nr 769633-2939.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Bolaget har under räkenskapsåret erhållit villkorat aktieägartillskott om 0 tkr (195 000 tkr) från moderbolaget Hemsö Fastighets AB.Bolaget har återfört tidigare års nedskrivning av andelar i koncernföretag med 0 tkr (3 169 tkr).

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig främst på förvärv och försäljning av andelar i dotterbolag. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget i koncernen, Hemsö Fastighets AB, 556779-8169, med säte i Stockholm

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4	3 138	5 969	-132
Eget kapital	204 330	204 303	6 133	133
Balansomslutning	204 330	204 303	200 289	200 322

Övriga upplysningar
Anställda och personalkostnader
Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernredovisning
Ingen Koncernredovisning har upprättats med stöd av ÅRL 7 kap 2§.

ank=20240611-20240612201856

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	204 253 269
årets vinst	27 189
	204 280 458
disponeras så att	
i ny räkning överföres	204 280 458

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ank=20240611-20240612201857

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter och kostnader			
Administrationskostnader	2	-31	-32
Rörelseresultat		**-31**	**-32**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	3 169
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27	1
Resultat efter finansiella poster		**-4**	**3 138**
Bokslutsdispositioner	5	31	32
Resultat före skatt		**27**	**3 170**
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**27**	**3 170**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	**27**	**3 170**
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	**27**	**3 170**

ank=20240611;20240612201858

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	203 458	203 458
Summa finansiella anläggningstillgångar		**203 458**	**203 458**
Summa anläggningstillgångar		**203 458**	**203 458**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		872	845
Summa kortfristiga fordringar		**872**	**845**
Summa omsättningstillgångar		**872**	**845**
SUMMA TILLGÅNGAR		**204 330**	**204 303**

ank=20240611:20240612201859

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	9	50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		204 253	201 083
Årets resultat		27	3 170
Summa fritt eget kapital		**204 280**	**204 253**
Summa eget kapital		**204 330**	**204 303**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**204 330**	**204 303**

ank=20240612;1;20240612201860

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**6 083**	**6 133**
Årets resultat		3 170	3 170
Villkorat aktieägartillskott		195 000	195 000
Övrigt totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**204 253**	**204 303**
Årets resultat		27	27
Övrigt totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**204 280**	**204 330**

Klassificering av eget kapital

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 198 250 tkr (198 250 tkr).

ank=20240611-20240612201861

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-31	-32
Erhållen ränta		27	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-4**	**-31**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-27	-845
Förändring av rörelseskulder		0	-194 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-31**	**-195 032**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna/lämnade koncernbidrag		31	32
Erhållna aktieägartillskott		0	195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**31**	**195 032**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel	10		
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20240611-20240612201862

Noter

Tkr

Not 1 Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Blå Kruset 13 AB , org nr 556989-0162, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Blå Kruset 13 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm.

Blå Kruset 13 AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 24 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 13 maj 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skuldersamt nedskrivning av finansiella tillgångar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

ank=20240611-20240612201863

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Kritiska bedömningar och uppskattningar
Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2023
Inga förändringar av IFRS har förekommit under året som har någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Not 2 Arvode till revisorer
Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	3 169
	0	**3 169**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	27	1
	27	**1**

ank=20240611-20240612201864

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	31	32
	31	**32**

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		27		3 170
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-6	20,6	-653
Ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-20,6	6	-20,6	653
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 458	203 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**203 458**	**203 458**
Ingående nedskrivningar	0	-3 169
Återförda nedskrivningar	0	3 169
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**203 458**	**203 458**

ank=20240611201865

Not 8 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal Andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Hemsö Solvändan 3 AB	50000	100	54 510
Hemsö Lagerqvist AB	1000	100	145 723
Hemsö Kadetten Ekonomisk Förening	1	3 226	
			203 458

	Org.nr	Säte
Hemsö Solvändan 3 AB	559115-3639	Stockholm
Hemsö Lagerqvist AB	559056-1873	Stockholm
Hemsö Kadetten Ekonomisk Förening	769633-2639	Stockholm

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 9 Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 50 000 kr. Antalet aktier uppgår till 50 000 st med ett kvotvärde om 1 kr.

Not 10 Likvida medel

Bolaget ingår i Cashpool och inga likvida medel redovisas.

Not 11 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 12 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 80,0% (78,0) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

ank=20240611;20240612018666

Not 13 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
	0	0
	0	**0**
Eventualförpliktelser		
	0	0
	0	**0**

Stockholm den 24 april 2024

Nils Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2024

KPMG AB

Tatijana Strömstedt
Auktoriserad revisor

ank=20240611-20240612 01201867

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Blå Kruset 13 AB, *org. nr 556989-0162*

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Blå Kruset 13 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Blå Kruset 13 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Blå Kruset 13 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i *övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.*

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock *kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte* längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Blå Kruset 13 AB för år 2023 samt av *förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.*

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20240611:20240512018688

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Blå Kruset 13 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 maj 2024

KPMG AB

Tatijana Strömstedt
Auktoriserad revisor

HEMSÖ

2023

Års- och hållbarhetsredovisning

Vi stärker ryggraden i samhället!

Äldreboende | Utbildning | Vård | Rättsväsende

This digital document is protected by Adobe DRM and can be read only by authorized users.
Copyright © 1999-2023 Adobe Systems Incorporated. All rights reserved.

Innehåll

Detta är Hemsö

Välkommen till Hemsö 4
Vd-ord 5
Viktiga händelser 2023 6

Omvärld och strategi

Strategi och värdeskapande 9
Hemsös mål 11
Marknadsöversikt 12

Verksamhet

Hemsö som samarbetspartner 14
Fastighetsportfölj 16
Projektutveckling 25

Hållbarhetsrapportering

Väsentlighetsanalys och intressentdialog 27
Styrning av hållbarhetsarbetet 28
Värdekedjan – Hemsös påverkan och ansvar 30

Environmental

Miljö och klimat 33
TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter 35
Energianvändning 38
Cirkularitet 40
Biodiversitet 41
Vattenanvändning 41

Social

Social hållbarhet 43
Medarbetare 45

Governance

Ansvarsfullt företagande 48
Globala mål 49
GRI-index 50
Revisors rapport 53

Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse 55
Finansiering 61
Riskhantering 67
Ordförandeord 75
Bolagsstyrning 76
Styrelse 80
Ledande befattningshavare 81
Flerårsöversikt 82
Räkenskaper 83
Noter 89
Revisionsberättelse 108
Nyckeltalsberäkningar 111
Definitioner 112
Rapportering – Hållbara obligationer 113

Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB, org.nr. 556779-8169 är reviderad av KPMG AB och omfattar sidorna 55–106. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 55–60. Sedan 2016 redovisar Hemsö Fastighets AB årligen sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsrapporteringen utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattningen framgår på sidan 52. Hållbarhetsredovisningen följer Global Reporting Initiatives (GRI) Standarder och definieras på sidorna 50–52.

Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående års redovisning beskrivs i anslutning till tabeller och resultatindikatorer. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av KPMG AB. Granskaren är oberoende gentemot Hemsö. Den här redovisningen publicerades den 2024-03-28. Den senaste redovisningen publicerades i mars 2023.

Vision

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället

Mission

Hemsö ska göra sina medarbetare och kunder stolta

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

Detta är Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter* med verksamhet även i Finland och Tyskland. Verksamheten innebär att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter inom äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

*Samhällsfastighet: fastighet som används till övervägande del av skattefinansierad eller offentligt finansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice, även benämnt som social infrastruktur.

Välkommen till Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter. Vi är det modiga fastighetsbolaget som förvaltar och utvecklar med omtanke. Vi vågar prova nya lösningar för att framtidssäkra våra fastigheter och skapa trygghet i de områden där vi verkar. Med närvaro i Sverige, Tyskland och Finland lär vi oss av varandra, i olika projekt, kommuner och miljöer.

Med Tredje AP-fonden som vår huvudägare bidrar vi till svenska folkets pensioner på ett långsiktigt och pålitligt sätt. Med samma inställning hanterar vi förtroendet att förvalta, utveckla och äga fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Vårt fokus är människorna som vistas på våra fastigheter, här finns ryggraden i vårt samhälle. Därför vill vi skapa de bästa förutsättningarna för att lära, läka, arbeta, bo och må bra.

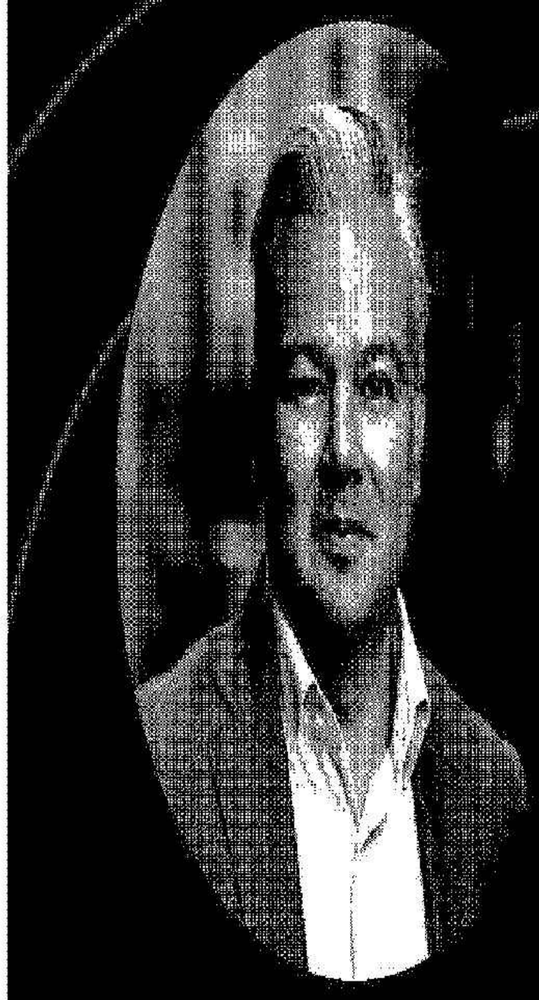
Vi har ett nära samarbete med den offentliga sektorn och tillsammans möter vi det växande behovet av social infrastruktur. I år har vi gemensamt bidragit med 3 010 nya skolplatser och 650 nya äldreboendeplatser.

Med högt satta hållbarhetsmål har vi kommit en god bit på vägen på vår hållbarhetsresa. Vi utforskar nya vägar för att minska vårt klimatavtryck och öka den sociala hållbarheten genom satsningar på återbruk, effektiv energianvändning, biologisk mångfald och aktiviteter för att skapa trygga och attraktiva platser. Och vår resa fortsätter i samma höga takt.

Vi vet att våra medarbetare är kärnan i hållbarhetsarbetet, vår främsta framgångsfaktor och mest värdefulla tillgång. Våra medarbetare bär upp och driver på hållbarhetsarbetet. Tillsammans vågar vi satsa, ta initiativ och leda branschen till att sätta högre mål. Med kreativitet och mod utvecklar vi både oss själva, våra fastigheter och vårt samhälle.

Vi stärker ryggraden i samhället.

Hemsö i siffror 2023



VD HAR ORDET

Vi har ett långsiktigt perspektiv i allt vi gör

Vi lämnar ett turbulent 2023 bakom oss. Året präglades av geopolitisk oro men även höga räntor, inflation och byggpriser. Trots marknadsläget har Hemsö ökat sina hyresintäkter och driftnetto med 18 respektive 20 procent jämfört med föregående år.

Jag är stolt över allt fantastiskt arbete som gjorts av Hemsös organisation under det gångna året. I denna utmanande tid har det blivit tydligare än någonsin att vårt värdeskapande arbete sträcker sig bortom byggnadernas fyra väggar. Det handlar om människorna som använder dem och de samhällsfunktioner de stödjer.

Människor i fokus

Skolans värld är inte bara viktig för alla barn och ungdomar; det är också en arbetsplats. Detsamma gäller våra äldreboenden, där trivsel och trygghet är lika kritiskt för personalen som för de boende och deras anhöriga. Vi tar hänsyn till de olika målgruppernas behov när vi utvecklar och förvaltar ny och befintlig social infrastruktur. Mina kollegor på Hemsö är inte bara fastighetsexperter, de har också djup kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra hus. De kombinerar specialistkompetens inom social infrastruktur med fokus på våra kunder och människor. Och det är så vi vill att det ska vara.

Människorna som vistas i våra byggnader utgör ryggraden i samhället. Vårt uppdrag är att stärka denna ryggrad genom att skapa rätt förutsättningar för arbete, lärande, trygghet och utveckling. Det är en viktig drivkraft för oss samt en förutsättning för att vara relevant för våra hyresgäster. Med detta perspektiv har vi under året färdigställt projekt med totalt 650 nya äldreboendeplatser och 3 010 nya skolplatser – ny hållbar social infrastruktur som fyller ett långsiktigt behov.

Med siktet inställt på 2040

Vi har ett långsiktigt perspektiv i allt vi gör. Under 2023 beslutade Hemsö om klimatmålet att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Målet har även validerats av Science Based Targets initiative, vilket gjort Hemsö till det första fastighetsbolaget i Sverige att få denna validering.

Hållbarhet är integrerat i vårt arbetssätt och det är allas ansvar att arbeta med åtgärder för att nå vårt ambitiösa mål. Vi kan minska vår klimatpåverkan avsevärt genom ökat fokus på återbruk och ombyggnationer i stället för enbart nyproduktion. Ett bra exempel är kommunala Lundellska skolan i Campus Polacksbacken i Uppsala, där klimatpåverkan blev 85 procent lägre jämfört med att bygga en helt ny skola.

Energieffektivisering är ytterligare ett prioriterat område. I Finland genomförde Hemsö under året ett omfattande energiprojekt med Åbo stadssjukhus. Det innefattade renovering av befintligt system för förbättrad energieffektivitet och installation av bergvärme. Den årliga utsläppsminskningen beräknas till drygt 300 ton koldioxid. Projektet innebär även en årlig kostnadsbesparing på 25 procent.

Under 2024 fortsätter arbetet med att minska vår klimatpåverkan.

Gemensam målbild

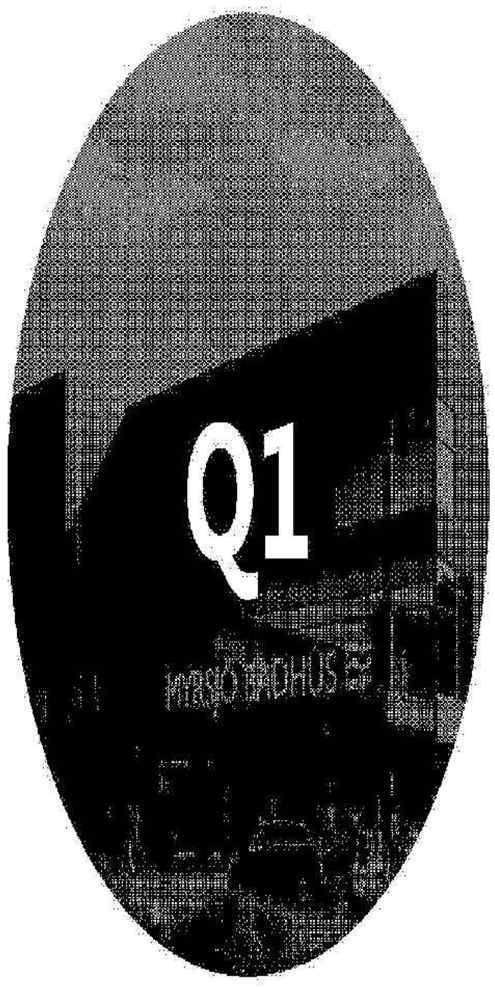
Hemsö kan inte stoppa de pågående krigen. Vi kan inte heller lösa problemen med gängkriminalitet. Däremot kan vi bidra till ökad social hållbarhet genom trygga och stimulerande skolmiljöer, idrottsanläggningar och annan social infrastruktur som behövs i ett välfungerande samhälle.

Vi kan också föra samman aktörer med samma målbild som vi: kommuner, föreningar, näringsliv och ideella organisationer. Förändring börjar med ett steg i rätt riktning och när vi är fler som går åt samma håll kan vi göra skillnad som märks.

Nils Styf, vd

Kopiering, spridning och/eller användning av innehållet i denna fil är förbjuden utan tillstånd från Hemsö Fastighets AB (publ).

Viktiga händelser 2023



HemTag utvecklar badhus i Nacka

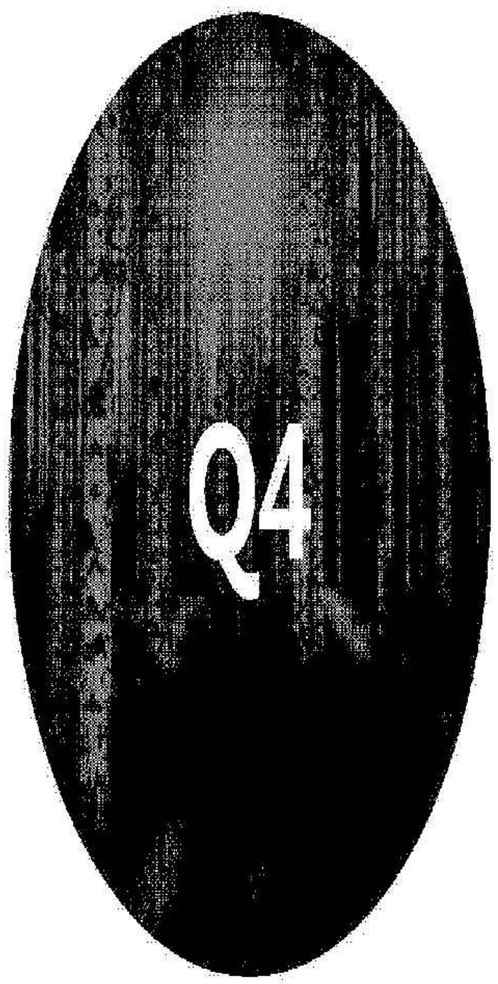
- Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Folktandvården Skåne avseende den nybyggda fastigheten i stadsdelen Arenaområdet i Ystad.
- Nacka kommun beslutade att fastighetsbolaget HemTag, till hälften ägt av Hemsö och till hälften av Tagehus Holding, ska utveckla, äga och driva Myrsjö simhall i Nacka.
- Hemsö utvecklar en förskola i stadsdelen Hertonäs i Helsingfors. Ett 25-årigt hyresavtal ingicks med Helsingfors stad. Investeringen uppgår till cirka 11 miljoner euro.
- Hemsö förvärvade en fastighet med byggrätt på 4 000 kvadratmeter i Halmstad. Fastigheten Bäckagård 1:297 ligger i Eketånga, längs Nya Tylösandsvägen.
- Hemsö ingick ett 12-årigt hyresavtal med skolkoncernen Academedia för två byggnader på totalt cirka 2 000 kvadratmeter i Uppsala.
- Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings bekräftade Hemsös långsiktiga kreditbetyg A+ med stabila utsikter samt Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+ i sin årliga översyn av bolaget.
- Hemsö uppdaterade sitt ramverk för hållbar finansiering. Ramverket är i linje med International Capital Market Associations riktlinjer och EU:s taxonomiförordning. SEB agerade rådgivare och Sustainalytics granskade villkoren och gav ett utlåtande.
- För att ytterligare diversifiera finansieringsstrukturen ingick Hemsö ett avtal med Svenska Handelsbanken om ett säkerställt lån om 1 miljard kronor och en löptid på fyra år.

Ny gymnasieskola öppnar i Campus Tensta 2024

- Kerstin Hessius valdes till ny ordförande vid Hemsös årsstämma 2023. Kerstin Hessius har varit styrelseledamot i Hemsö sedan 2009. Fram till december 2022 var hon vd för Hemsös majoritetsägare Tredje AP-fonden.
- Hemsö ingick ett sjuårigt hyresavtal med Järva Gymnasium för en ny gymnasieskola i Campus Tensta. Gymnasiet får en yta om 4 600 kvadratmeter med plats för 500 elever.
- Hemsö anställde Karolina Brick som ny hållbarhetschef. Hon kom närmast från Riksbyggen där hon arbetat i tio år, senast i rollen som hållbarhetschef.
- Hemsö ingick en avsiktsförklaring med Burlövs kommun och Internationella Engelska Skolan, IES, för att etablera en grundskola och en förskola i Burlövs kommun.
- The Council of Europe Development Bank (CEB), en multilateral utvecklingsbank med ett exklusivt socialt mandat, beviljade ett åttaårigt icke säkerställt lån om 22,2 miljoner euro till Hemsös projekt Campus Tensta.

Hemsö utvecklar två gymnasieskolor med konstinriktning i Helsingfors

- Hemsö förvärvade Odinsskolan i centrala Göteborg för 170 miljoner kronor. Odinsskolan är en anrik byggnad med ett attraktivt läge. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om 4 000 kvadratmeter.
- Hemsös ägare beslutade att tillföra 1 miljard kronor i eget kapital för att stärka kapitalstrukturen och finansiera Hemsös investeringar i nya hållbara skolor och äldreboenden.
- Lanthem, samägt av Hemsö och Lantmännen Fastigheter, ingick ett 15-årigt hyresavtal med Förenede Care. Uthyrningen avser ett nybyggt äldreboende på 4 000 kvadratmeter för 54 boende i centrala Malmö.
- Hemsö tilldelades ett hyresavtal av Helsingfors stad i en offentlig upphandling. Staden kommer att hyra lokaler för två gymnasieskolor med konstinriktning i Helsingfors. En omfattande renovering kommer att utföras i den centrala fastighet vid Brobergsterassen som Hemsö förvärvade 2021. Hyresavtalet löper på 15 år och den uthyrningsbara ytan är 5 000 kvadratmeter.



Hemsö blir första fastighetsbolaget i Sverige med klimatmål godkända av SBTi

- Hemsö och Internationella Engelska Skolan i Hässleholm ingick ett nytt 20-årigt hyresavtal.
- Hemsös ägare beslutade att tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital för att stärka kapitalstrukturen och finansiera Hemsös investeringar i nya hållbara skolor och äldreboenden.
- Standard & Poor's bekräftade Hemsös kreditbetyg om A- med stabila utsikter.
- Science Based Targets initiative, SBTi, validerade Hemsös klimatmål att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan till år 2040. Hemsö blev därmed det första fastighetsbolaget i Sverige att få denna validering.
- Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Academedia avseende 4 000 kvadratmeter för Odinsskolan i centrala Göteborg.
- Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal med Åbo stad avseende 6 500 kvadratmeter för Åbo internationella skola.
- Hemsö förlängde hyresavtalet med Kunskapsskolan i Nacka med 15 år och utökade samtidigt med en tillbyggnad. Den totala uthyrda ytan är nu 3 600 kvadratmeter.
- Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Polismyndigheten för ett nytt polishus i Borlänge. Avtalet innebär uthyrning av 21 600 kvadratmeter till ett årligt hyresvärde om 46 miljoner kronor.
- Hemsö och Senatfastigheter ingick ett nytt 15-årigt hyresavtal om 31 000 kvadratmeter för rättsförvaltningens befintliga lokaler i Helsingfors tingshus i Sundholmen.

Omvärld och strategi

Hemsös strategi är att äga samhällsfastigheter med långa hyresavtal och med övervägande del offentliga hyresgäster. Värdet i Hemsö skapas genom kunskap om fastighets- och projektutveckling kombinerat med en långsiktig förvaltning och uthyrning.

Hemsös affärsmodell

Hemsös affärsmodell präglas av låg risk och långsiktigt stabil avkastning genom:

- Stigande efterfrågan drivet av demografiska förändringar
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Låg konjunkturkänslighet

Specialanpassat

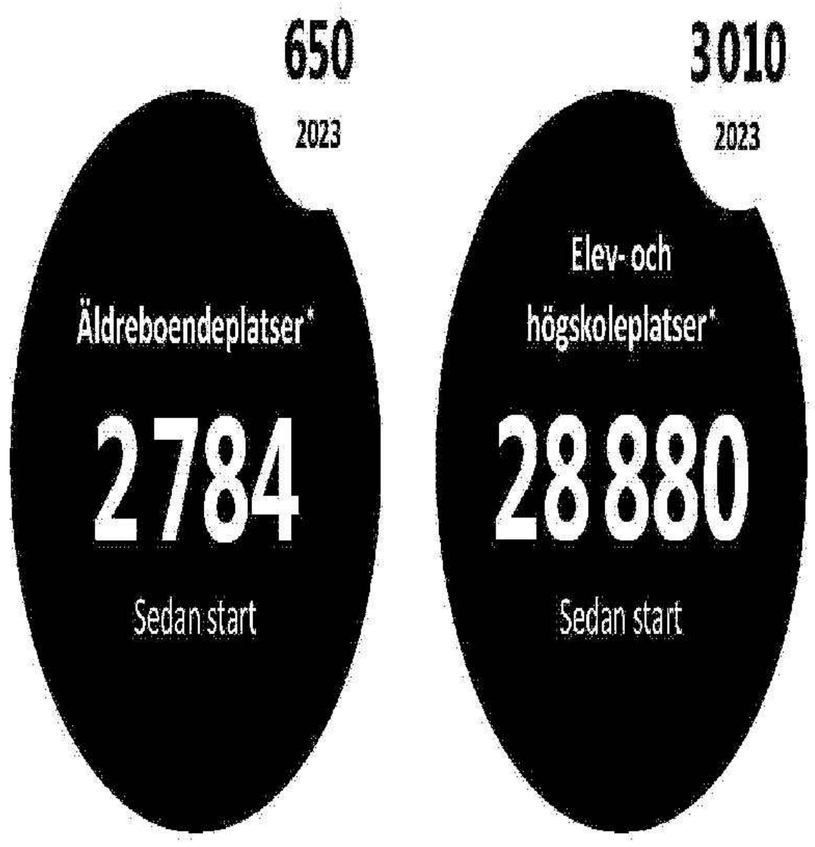
Samhällsservice

Strategi och värdeskapande

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensioner.

Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms öka den närmaste 20-årsperioden som en följd av skiftande demografi. Det är framför allt åldersgruppen 80+ som växer kraftigt vilket bidrar till ett stort behov av nya äldreboenden. Samtidigt står den offentliga sektorn inför en nödvändig föryngring och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet vilket också bidrar till stora behov av investeringar inom samhällsfastigheter. För att hjälpa kommuner och regioner med dessa utmaningar har Hemsö, utöver att vara en långsiktig fastighetsägare och förvaltare, även byggt upp en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Det gör att vi kan vara en professionell partner till den offentliga sektorn genom hela livscykeln och hjälpa till med planering, utveckling och förvaltning av nya hållbara samhällsfastigheter. Hemsös största marknad är Sverige som står för två tredjedelar av fastighetsportföljen. Sedan 2011 respektive 2013 har Hemsö även verksamhet i Tyskland och Finland. På samtliga marknader råder en god ekonomi med starka offentliga finanser och en välfärdssektor som till övervägande del är offentligt finansierad. Hyresgästerna är stat, kommun, region eller privata operatörer där merparten är offentligt finansierade. Av Hemsös hyresintäkter kommer 95 procent direkt eller indirekt från offentliga medel vilket skapar ett säkert och förutsägbart kassaflöde.

Hemsös verksamhet präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Vi har drivit utvecklingen av samhällsfastigheter i femton år, vilket innebär att vi har en gedigen erfarenhet och specialistkompetens inom segmentet.



*Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdställda projekt. Från 2009 till och med 31 december 2023.

Hemsös marknader

Marknad	Sverige	Tyskland	Finland
Kreditbetyg S&P	AAA	AAA	AA+
Andel offentlig sektor av BNP	48%	50%	53%
BNP-tillväxt 2023	-0,2%	-0,3%	-0,7%
Hemsö marknadsvärde fastigheter, andel	65%	18%	17%

Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning 2023	10 550 000	84 700 000	5 600 000
Befolkning över 80 år	610 000	6 140 000	330 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2040	8%	-4%	0%
Befolkningstillväxt över 80 år, prognos till 2040	48%	25%	77%

Källa: SCB (Statistics Sweden), Statistikcentralen (Statistics Finland) och Destatis.

Hemsös fastighetsramar

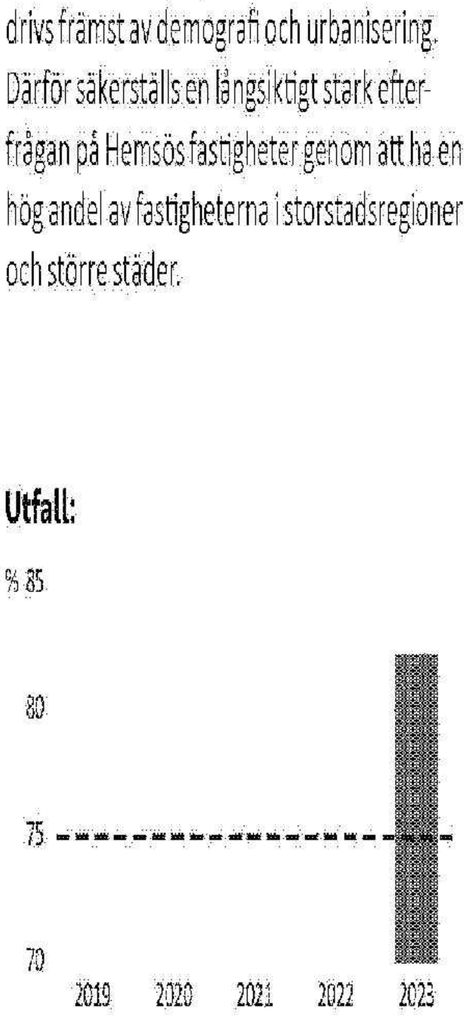
För att tydliggöra Hemsös strategi har bolaget fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsportföljen är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

Offentliga hyresgäster

Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. Hemsös affärsmodell bygger på att hyresgästerna är skattefinansierade i ett förankrat system med offentligt finansierad välfärd. Hemsö strävar efter att få hyresintäkter direkt från stat, kommun eller region. Det ger en stabilitet då betalningsförmågan är stark hos dessa hyresgäster.

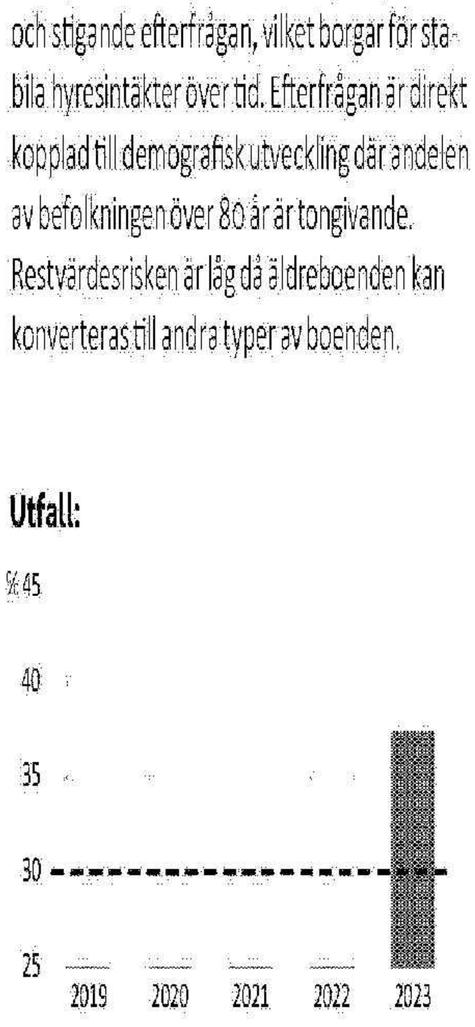
Storstadsregioner och större städer

Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i storstadsregioner och större städer. Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs främst av demografi och urbanisering. Därför säkerställs en långsiktigt stark efterfrågan på Hemsös fastigheter genom att ha en hög andel av fastigheterna i storstadsregioner och större städer.



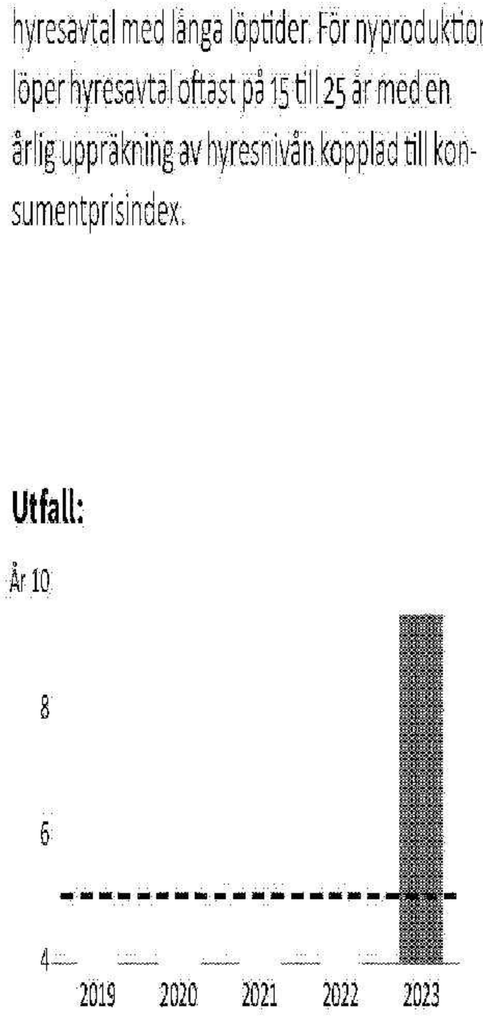
Äldreboende

Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden. Äldreboende är ett segment som uppvisar en långsiktigt stark och stigande efterfrågan, vilket borgar för stabila hyresintäkter över tid. Efterfrågan är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är tongivande. Restvärdesrisken är låg då äldreboenden kan konverteras till andra typer av boenden.



Hyresduration

Hyresdurationen ska uppgå till minst fem år. För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö hyresavtal med långa löptider. För nyproduktion löper hyresavtal oftast på 15 till 25 år med en årlig uppräkning av hyresnivån kopplad till konsumentprisindex.



Hemsös mål

Mål för hållbart företagande

Engagemangsindex (EI)

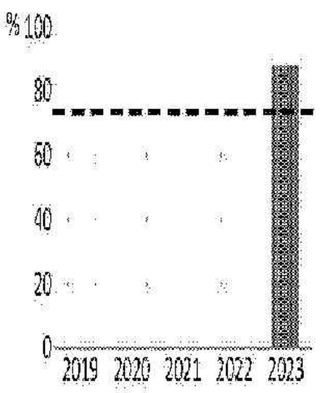
Mål 77%

Utfall 88%

Mål: Engagemangsindex ska uppgå till minst 77 procent. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Team-effektivitetsindex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

Utfall: 88 procent, vilket innebar att målet för 2023 uppnåddes.

Utfall:



Energianvändning

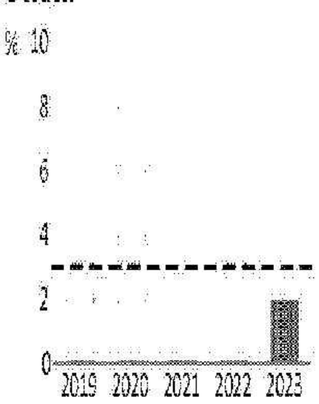
Mål 3,0%

Utfall 2,0%

Mål: I jämförbart bestånd (Sverige) ska energibesparingen uppgå till minst 3,0 procent per år.

Utfall: Energibesparingen i jämförbart bestånd i Sverige uppgick 2023 till 2,0 procent.

Utfall:



Avkastning på eget kapital

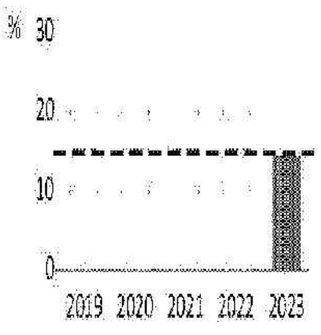
Mål 15%

Utfall 14,4%

Mål: Avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

Utfall: Vid utgången av 2023 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 14,4 procent.

Utfall:



Finansiella ramar

Belåningsgrad

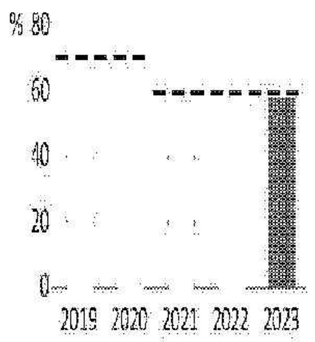
Mål 60%

Utfall 58,4%

Mål: Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 procent.

Utfall: Hemsös belåningsgrad har under 2023 ökat till 58,4 procent (56,7).

Utfall:



Räntetäckningsgrad

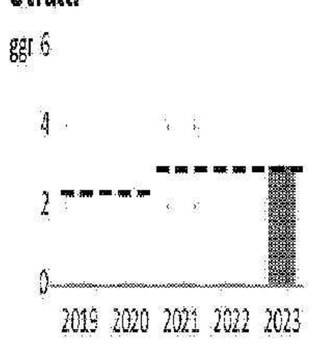
Mål 3,0 ggr

Utfall 3,0ggr

Mål: Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst tre gånger.

Utfall: Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger (4,7) under 2023.

Utfall:



Marknadsöversikt

Hemsö är verksamt i Sverige, Finland och Tyskland. Gemensamt för marknaderna är att samhällsservicen främst är finansierad av kommuner, regioner och stat.

Sverige

Efter en period av hög aktivitet på samhällsfastighetsmarknaden har intresset svalnat och segmentets andel av den totala transaktionsvolymen mer än halverats jämfört med 2022. Denna nedgång speglade den makroekonomiska osäkerheten som förstärkts av det höga ränteläge som påverkat marknaden under året. Bolag som tidigare varit stora nettoköpare har sålt av tillgångar, vilket lett till en måttlig transaktionsaktivitet inom segmentet. Totalt sett har mycket få transaktioner genomförts även om NREPs förvärv av 22 fastigheter (främst äldreboenden) från Vectura för närmare fem miljarder kronor sticker ut som den enskilt största transaktionen för äldreboenden i Sverige.

Transaktionsvolymen för segmentet uppgick 2023 till dryga 13 miljarder kronor där andelen av den totala transaktionsvolymen uppgick till 12 procent. Prime yield låg på nivåer om 4,25 procent under slutet av 2023.

Finland

Efter en aktiv transaktionsmarknad under 2022 har intresset inom segmentet samhällsfastigheter avtagit under 2023. Den totala transaktionsvolymen för samhällsfastigheter uppgick till 476 miljoner euro vilket är en minskning på cirka 70 procent från föregående år. Segmentet utgjorde 19 procent av den totala transaktionsvolymen och är fortsatt attraktivt för utländska och nordiska (både finska och icke-finska) investerare. Dessa icke-finska investerare utgjorde tillsammans en knapp majoritet av den totala transaktionsvolymen under året.

Transaktionsåret kännetecknades av flera mindre affärer där en större transaktion om 70 miljoner euro stack ut, bestående av 24 förskolefastigheter och sju vårdinrättningar runtom i landet. Transaktionen involverade en köpare och flertalet enskilda säljare. Prime yield för samhällsfastigheter är i fortsatt uppåtgående trend, och noterades till 5,00 procent under slutet av 2023.

Tyskland

Samhällsfastighetssegmentet tappade, likt de andra segmenten, volym i Tyskland under 2023. Under året uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 29 miljarder euro, där cirka 3,5 procent bestod av transaktioner inom samhällsfastigheter. Volymen för segmentet, som uppgick till cirka 970 miljoner euro, är en minskning med ungefär 70 procent jämfört med året innan.

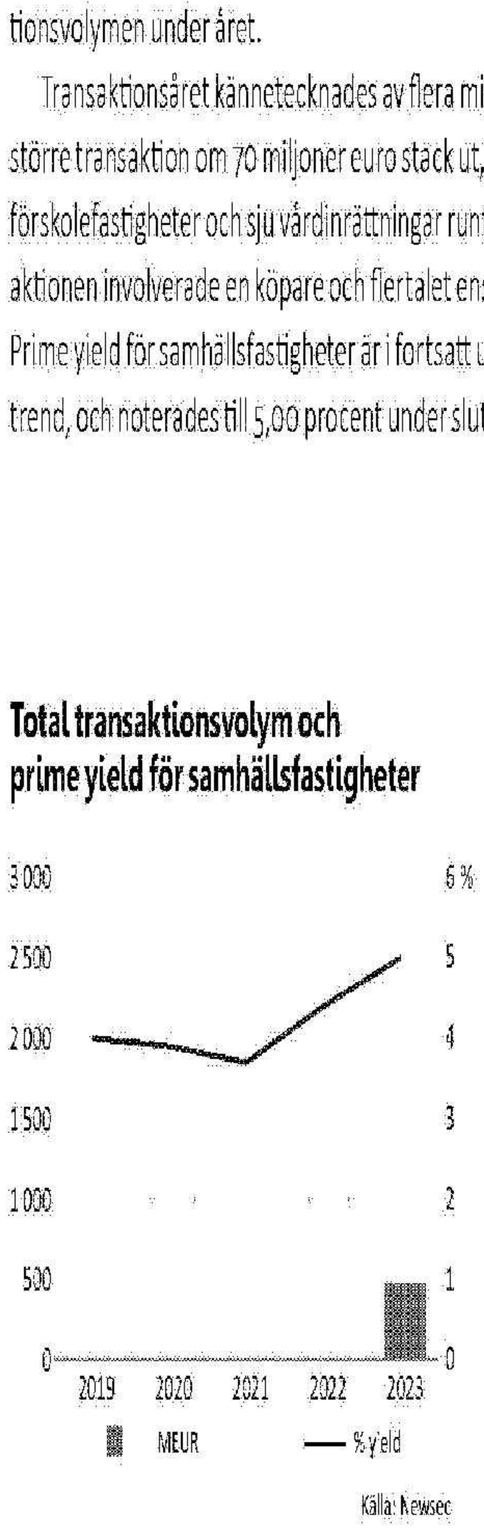
Segmentet är fortsatt relativt litet i Tyskland jämfört med Sverige och Finland men har under de senaste åren haft en stabil efterfrågan, främst inom vård- och äldreboenden. Med en växande andel äldre i samhället ökar behovet av social infrastruktur, särskilt inom vård- och omsorgsfastigheter. Detta väntas leda till en stabil efterfrågan på sådana fastigheter i framtiden för att tillgodose behoven av den åldrande befolkningen.

Prime yield för segmentet, som inkluderar de mest attraktiva äldreboendena, har gått upp mer än 100 punkter och landade under 2023 på nivåer om 5,00 procent.

Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter

Källa: Newsec

Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter



Källa: Newsec

Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter

Källa: Newsec

Verksamhet

I ett väl fungerande samhälle finns utvecklande skolmiljöer, säkra lokaler för rättsväsende samt trygga äldreboenden och vårdplatser. Verksamheterna är ryggraden för ett lands invånare. Vår vision är att stärka ryggraden i samhället genom att hållbart äga, förvalta och utveckla de samhällsfastigheter som inhyser dessa verksamheter.

Hemsös värderingar

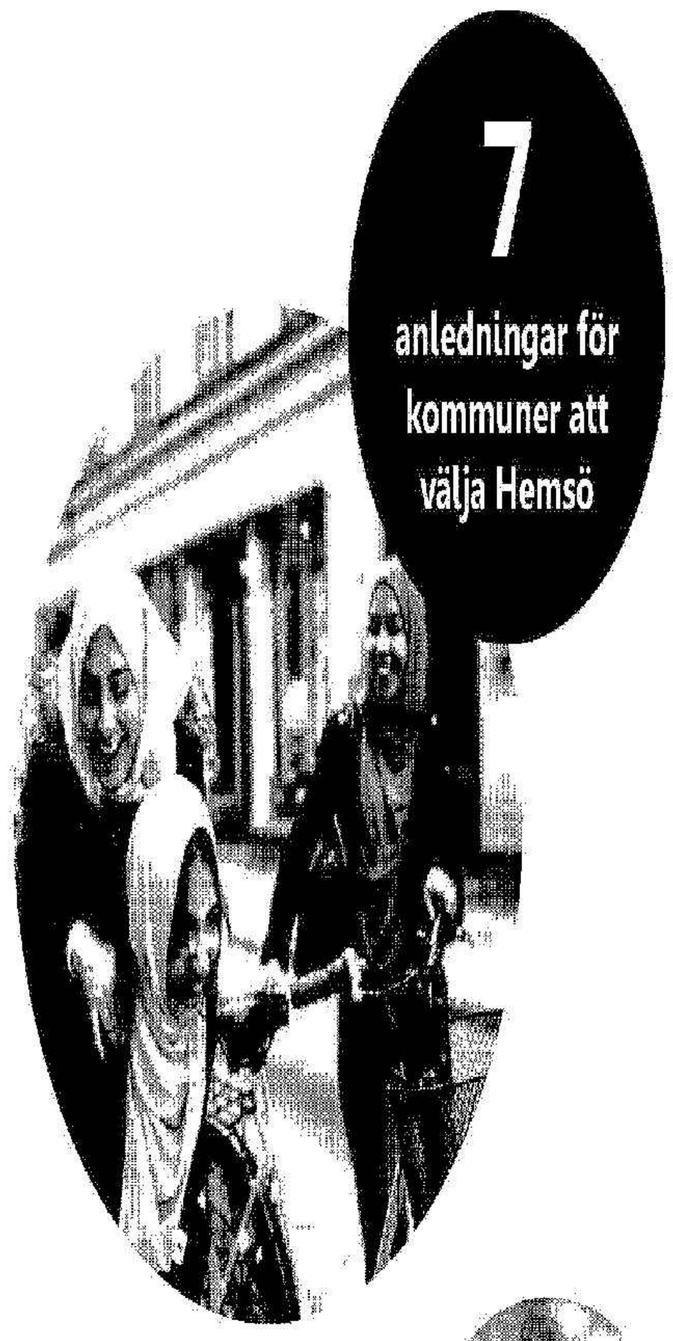
Närvarande
Vi är lokala och nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar alltid en god dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

Ansvarstagande
Vi tar ansvar för de fastigheter vi förvaltar och säkerställer trygghet genom stabil ekonomi och stabila ägare. Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och våra fastigheter är en del av samhällets infrastruktur.

Utvecklande
Vi driver utvecklingen i branschen. Vi utvecklar erbjudanden och lokaler utifrån kundernas krav och önskemål.

Hemsö som samarbetspartner

Hemsös kärnverksamhet är samhällsfastigheter. Vi utvecklar varje år flera skolor, äldreboenden och annan social infrastruktur. Vi har mycket god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler och vet vilka specifika krav som ställs för att skapa bäst förutsättningar för dem som vistas på våra fastigheter. Det är tryggt för offentlig sektor att vända sig till Hemsö som har fastighetsutveckling och förvaltning som sin kärnkompetens.



7
anledningar för kommuner att välja Hemsö

Specialistkunskap
Med femton års erfarenhet av samhällsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler samt de specifika krav som ställs.

Tillgänglighet och beslutsförmåga
Förvaltningen av våra fastigheter sker lokalt med både egna medarbetare och via externa leverantörer för fastighetsskötseln. Det gör att vi har korta och snabba beslutsvägar, kan vara närvarande och förstå våra hyresgästers behov.

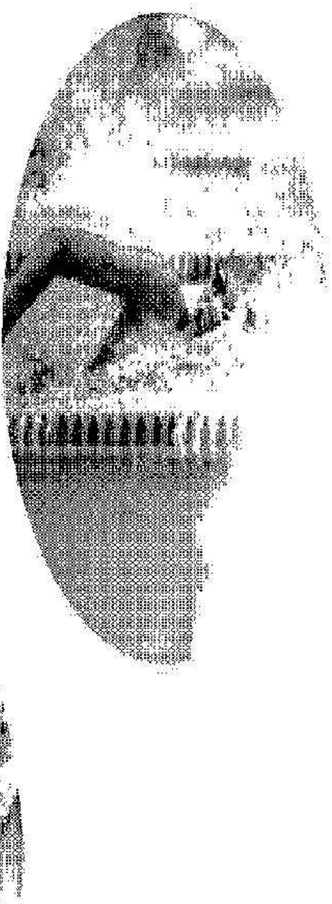
Stabil och långsiktig samarbetspartner
Tack vare våra ägare har vi möjlighet att växa och tillgodose våra kunders ändrade behov oavsett konjunktur. Låg verksamhetsrisk och finansiell stabilitet innebär trygghet för våra hyresgäster.

Hemsös överskott går främst tillbaka till Sveriges pensionärer
Hemsö ägs till 85 procent av Tredje AP-fonden.

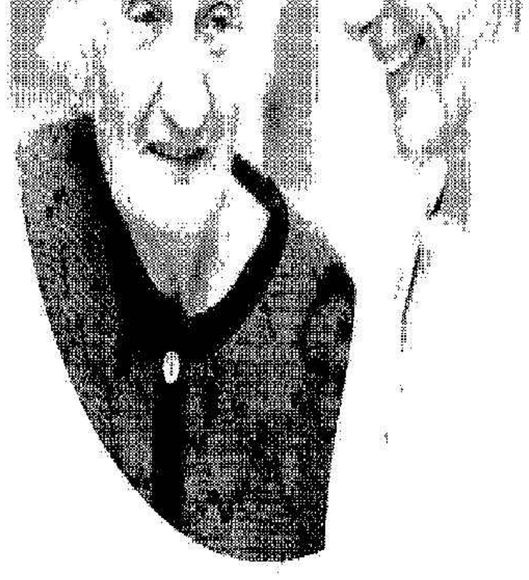
Långsiktig förvaltning
Vi har ett långsiktigt perspektiv och kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning.

Tillgång till kapital
Vår finansiella styrka och långsiktighet är grunden för att vi kan äga, förvalta och utveckla bra fastigheter för samhällsservice.

Möjlighet till jämförelse
Genom att välja Hemsö som byggherre och fastighetsägare har kommuner möjlighet att jämföra hur den egna organisationen presterar jämfört med Hemsö. Det är ett sätt för båda parter att utveckla sina verksamheter.



Hemsös överskott går främst till Sveriges pensionärer



Hyresgäst hos Hemsö – en bra affär för alla

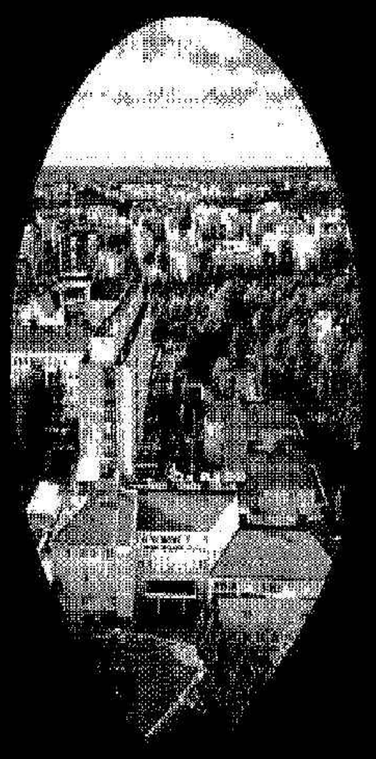
Med Hemsö som fastighetsägare får våra hyresgäster en stabil och trygg samarbetspartner. Vi har valt att satsa på det vi är bra på – utveckla, äga och förvalta fastigheter för samhällsservice.

Läs mer på vår webbplats

CASE

Från kasern till Campus

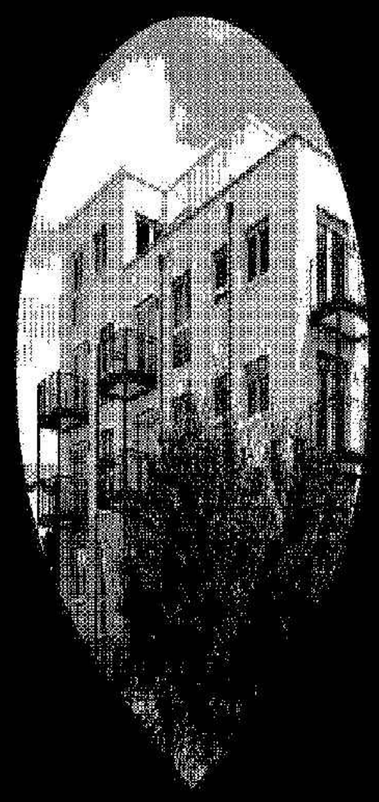
Soldaterna är borta och i stället finns nu plats för 2 400 elever i de pampiga och nyrenoverade lokalerna i Campus Polacksbacken i Uppsala.



CASE

Mer idrott i S:t Larsparken

Nordic Wellness nya idrottshall i Lund används av sex olika skolor i området under dagtid och av privatpersoner på kvällstid. Sportcenter i Lund skapar aktivitet i vackra S:t Larsparken under en stor del av dygnet.



CASE

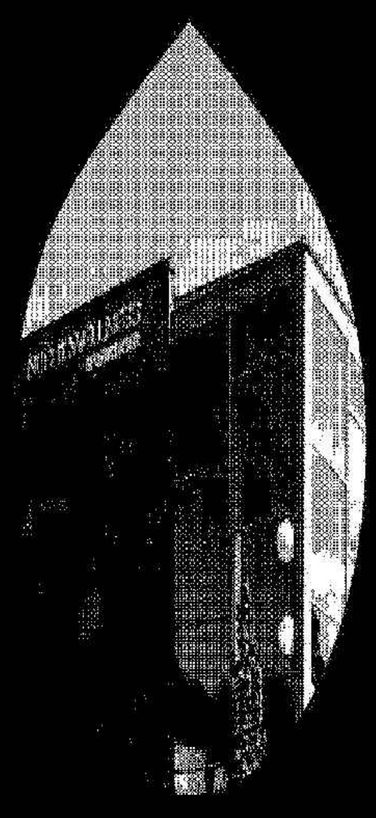
Kommunen som valde hyrlösning

Nackas tredje badhus kommer att byggas utifrån konceptet Ekobad. Besökarna kommer att kunna njuta av ett badhus som är väl genomtänkt i alla delar.

CASE

Staden som tog krafttag för bättre energianvändning

Under året slutförde Hemsö energioptimeringen av Åbo sjukhus som pågått under två år. Två stora bergvärmesystem har installerats för att ersätta ungefär hälften av sjukhusets fjärrvärmeförbrukning.



CASE

Innovativt boende i Büttelborn

Från pionjär till flaggskeppsprojekt: vårdboendet Büttelborn är det första i sitt slag i Tyskland som Hemsö har utvecklat och byggt i egen regi.

Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 82 624 miljoner kronor vid årets slut.

82%
Fastighetsvärde i storstadsregioner och större städer

Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 82,6 miljarder kronor och består av 488 fastigheter fördelade på fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 458 tkvm och kontrakterad årshyra uppgick vid periodens utgång till 4 996 miljoner kronor. Driftnettot för 2023 uppgick till 3 631 miljoner kronor.

Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Vid årets slut utgjorde den svenska portföljen 65 procent av marknadsvärdet och den utländska fastighetsportföljen 35 procent av marknadsvärdet.

Utveckling av portföljen

Hemsö växer genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och genom att utveckla nya fastigheter.

Under 2023 förvärvades totalt 8 fastigheter för 351 miljoner kronor. I Sverige förvärvades fastigheter för 293 miljoner kronor, och i Finland för 64 miljoner kronor. Förvärven har skett inom alla Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med våra krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt.

De senaste åren har projektutvecklingsverksamheten i Sverige blivit mer omfattande. Trenden drivs framför allt av de svenska kommunernas stora behov av att bygga nya skolor och äldreboenden. Hemsö utvecklar även allt fler nya fastigheter i Finland och Tyskland. Under 2023 investerade Hemsö 1 933 miljoner kronor i nyproduktion och 892 miljoner kronor i befintliga fastigheter.

Vi strävar hela tiden efter att höja kvaliteten i fastighetsportföljen. Det sker främst genom projektutveckling där moderna och hållbara samhällsfastigheter byggs i de regioner där det bedöms finnas en uthållig efterfrågan. Transaktionsverksamheten syftar även till att optimera portföljens sammansättning för att säkerställa en långsiktigt god och stabil avkastning.

Långsiktig stabilitet

Hemsös geografiska närvaro ska till största delen återfinnas i storstadsregioner och större städer, där efterfrågan på samhällsfastigheter är som störst. Hyresdurationen ska uppgå till minst fem år för att säkerställa stabila intäkter och långsiktiga relationer. Dessa fastighetsramar bidrar till en låg risk i fastighetsportföljen och stabilt kassaflöde över tid.

Våra satsningar på moderna samhällsfastigheter med långa offentliga hyresavtal och fokus på tillväxtregioner har inte bara ökat det underliggande driftnettot, portföljen har även visat på god värdetillväxt.

Vid årsskiftet uppgick hyresdurationen till 9,5 år, 95 procent av intäkterna kom skattefinansierad verksamhet och 82 procent av fastigheterna var belägna i storstadsregioner eller större städer.

Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

Stad/region	Befolkning, 1 000 inv.	Marknadsvärde fastigheter, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 420	22 400	27
Helsingfors	1 550	6 600	8
Malmö	710	5 400	7
Göteborg	1 070	4 000	5
Västerås	160	3 900	5
Ruhr	5 210	2 700	3
Norrköping	150	2 600	3
Åbo	370	2 300	3
Berlin	5 350	2 000	2
Uppsala	320	1 900	2
Frankfurt	2 740	1 300	2
Lahtis	120	1 200	1
Eskilstuna	110	1 200	1
Umeå	130	1 100	1
Gävle	100	1 100	1
Växjö	97	1 000	1
Wiesbaden	460	900	1
Björneborg	80	800	1
Borlänge	50	700	1
Uddevalla	60	700	1
Summa 20 största regioner		**63 800**	**77**
Övriga		18 824	23
Totalt Hemsö		**82 624**	**100**

Storstadsregion eller större stad
Mindre stad

Sverige

54,0 mdkr

65 %

	Mkr	Antal
Värde jan 2023	35 195	313
Förvärv	293	5
Investeringar	2 186	–
Avyttringar/utrangeringar	-93	-2
Värdeförändringar	-3 627	–
Fastighetsreglering	–	2
Värde dec 2023	**53 954**	**318**

Tyskland

14,4 mdkr

18 %

	Mkr	Antal
Värde jan 2023	15 426	87
Förvärv	-6	–
Investeringar	131	–
Avyttringar	–	–
Värdeförändringar	-1 243	–
Valutakursdifferenser	-11	–
Värde dec 2023	**14 396**	**87**

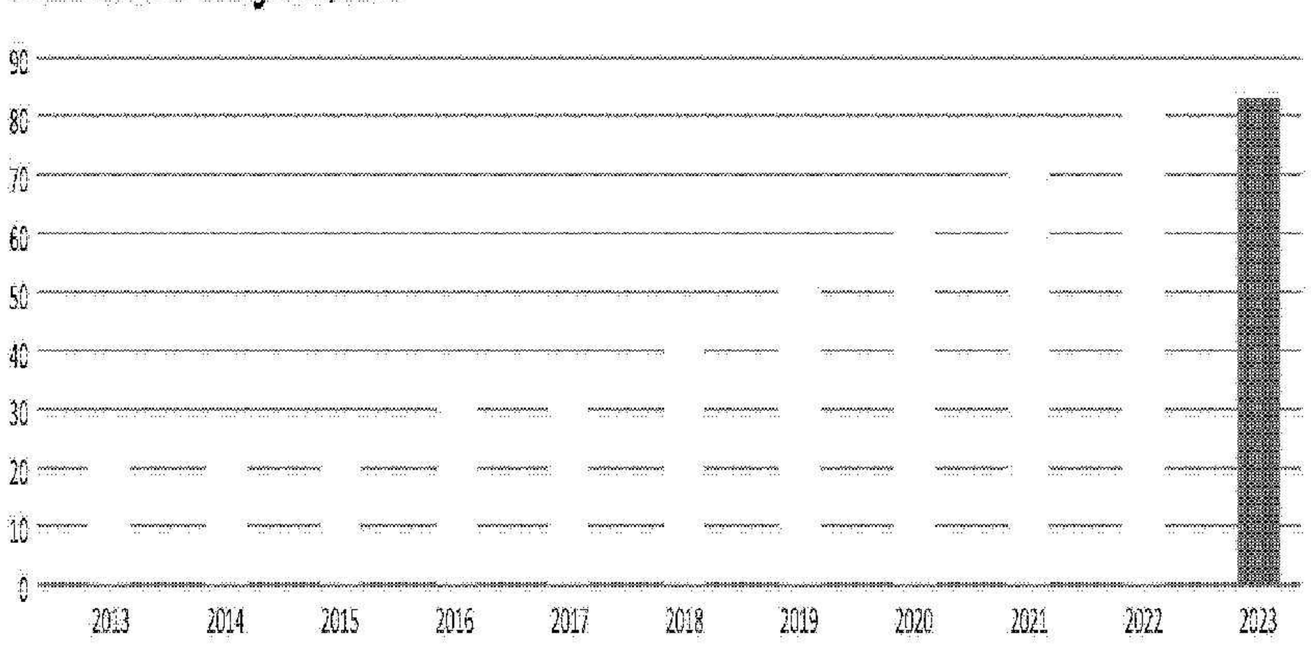
Finland

14,3 mdkr

17 %

	Mkr	Antal
Värde jan 2023	14 258	80
Förvärv	64	3
Investeringar	508	–
Utrangeringar	-14	–
Värdeförändringar	-499	–
Valutakursdifferenser	-43	–
Värde dec 2023	**14 274**	**83**

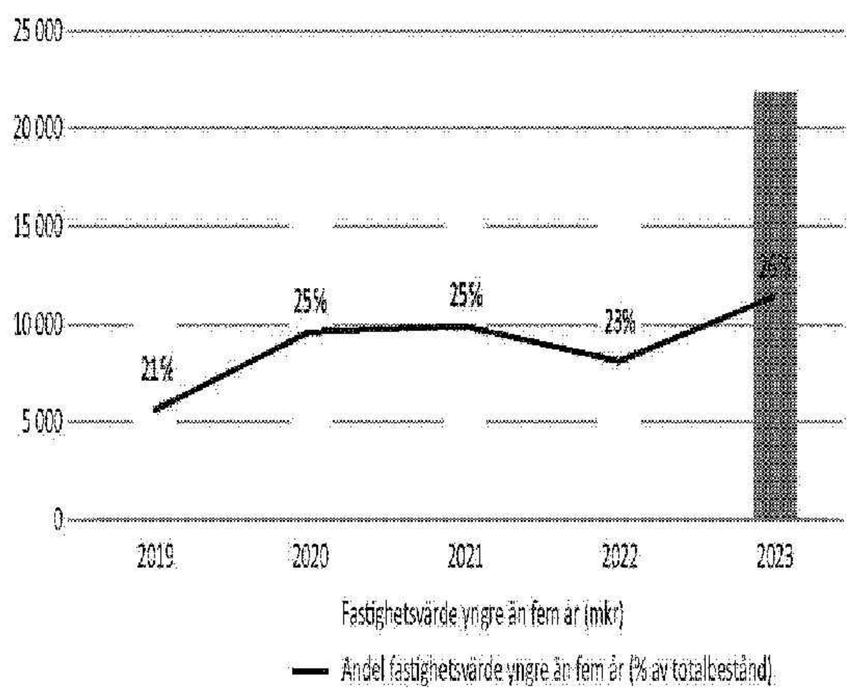
Marknadsvärde fastigheter, mdkr



Fastighetsbeståndets utveckling 2023

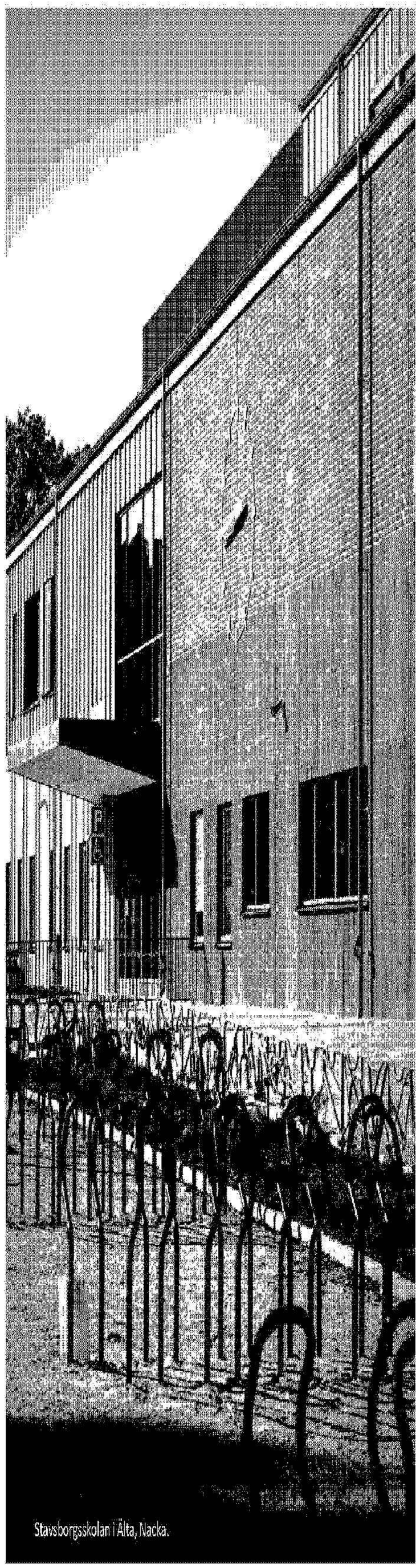
	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	**84 879**	**480**
Förvärv	35[illegible]	8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 825	–
Avyttringar/utrangeringar	-107	-2
Fastighetsreglering	–	2
Valutakursförändringar	-54	–
Orealiserade värdeförändringar	-5 270	–
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	**82 624**	**488**

Andel av fastighetsvärdet yngre än 5 år



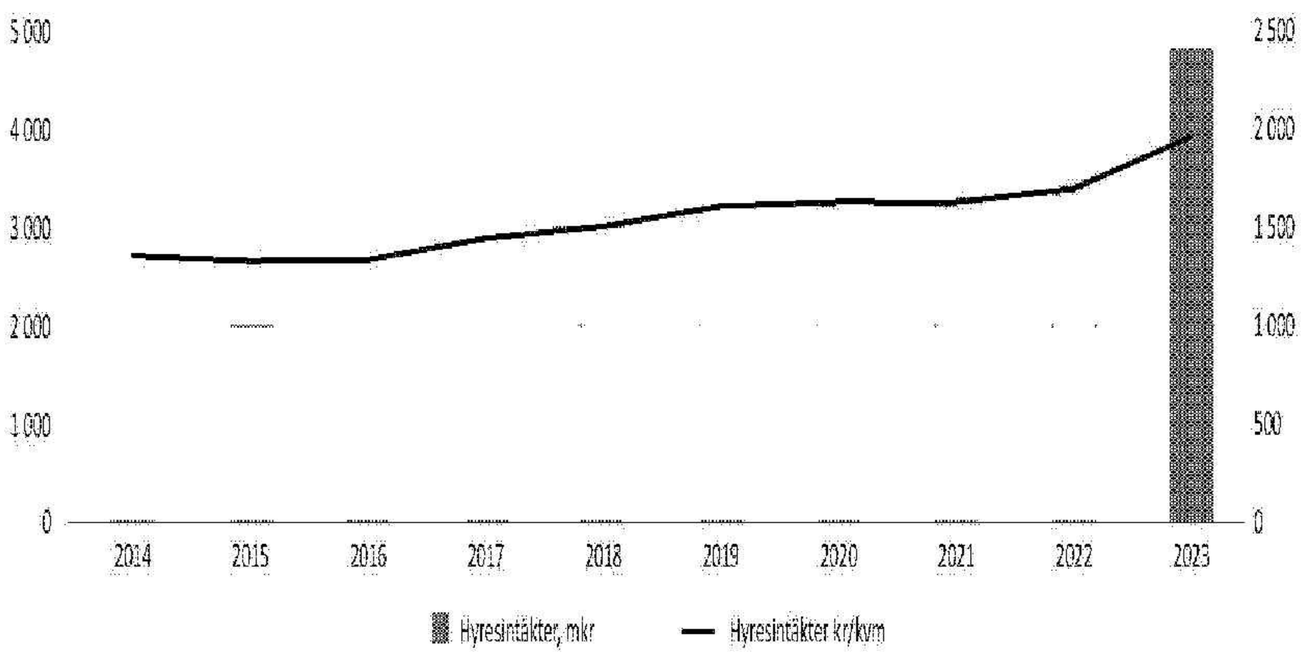
488
Antal fastigheter

82,6
Marknadsvärde mdkr, fastigheter


Stavsborgsskolan i Älta, Nacka.

Detta dokument har digitalt signerats av Hemsö Fastighets AB. Det är därför inte möjligt att göra ändringar i dokumentet utan att det blir tydligt. Dokumentets äkthet kan kontrolleras på https://penneo.com genom att ange dokumentnyckeln 2ZAV-ZSZ8-1694-CCG3-QVA4-12.

Hyresintäkter



Nyckeltal per fastighetskategori

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Fastighetsvärde, mkr	31 421	29 894	12 033	9 276	**82 624**
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 078	823	326	230	**2 458**
Antal fastigheter, st	242	154	65	27	**488**
Värde/fastighet, mkr	130	194	185	344	**169**
Överskottsgrad, %	74	77	69	77	**75**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98	96	97	**98**
Hyresduration, år	9	11	8	9	**10**
Andel större städer, %	75	84	55	86	**82**
Hyresintäkter, mkr	1 814	1 648	765	590	**4 818**
Hyra/kvm, kr	1 682	2 003	2 345	2 563	**1 960**
Driftnetto, mkr	1 357	1 280	536	459	**3 631**
Direktavkastning, %	4,5	4,7	4,7	5,0	**4,7**

Hyresgäster

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent, där hyresavtal med kommuner uppgick till 29 procent, staten till 18 procent, regioner till 12 procent och delstater 2 procent. Cirka 5 procent av Hemsös hyresgäster är ideella organisationer.

I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet delvis genom den statliga vårdförsäkringen och delvis med avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sker finansieringen genom kommunbidrag.

Av Hemsös 20 största hyresgäster utgjordes 13 av stat, kommuner och regioner. Hemsös fem största hyresgäster är svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo.

Hemsös 20 största hyresgäster

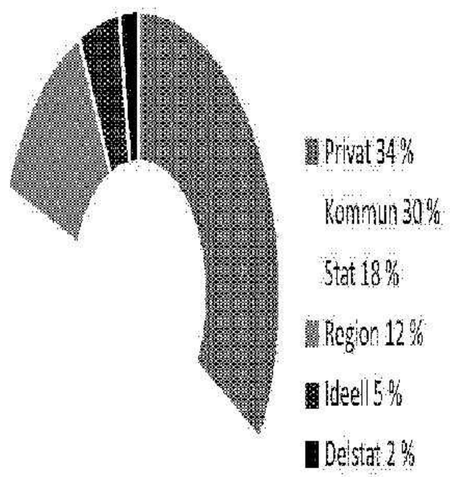
Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	246	5	35
Region Stockholm	Region	236	5	66
Academedia	Privat	199	4	23
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	161	3	17
Attendo	Privat	161	3	77
Justitieministeriet (FI)	Stat	140	3	10
Västerås stad	Kommun	126	3	22
Mälardalens Universitet	Stat	125	2	3
AWO (TY)	Ideell	110	2	12
Internationella Engelska skolan	Privat	93	2	11
Ambea	Privat	89	2	10
Lahtis stad (FI)	Kommun	87	2	4
Alloheim (TY)	Privat	87	2	10
Norrköpings kommun	Kommun	85	2	15
Karolinska Institutet	Stat	76	2	4
Västra Götalandsregionen	Region	69	1	60
HEWAG (TY)	Privat	68	1	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	64	1	1
Uppsala kommun	Kommun	64	1	22
Göteborgs stad	Kommun	64	1	12
Summa		**2 351**	**47%**	**423**

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

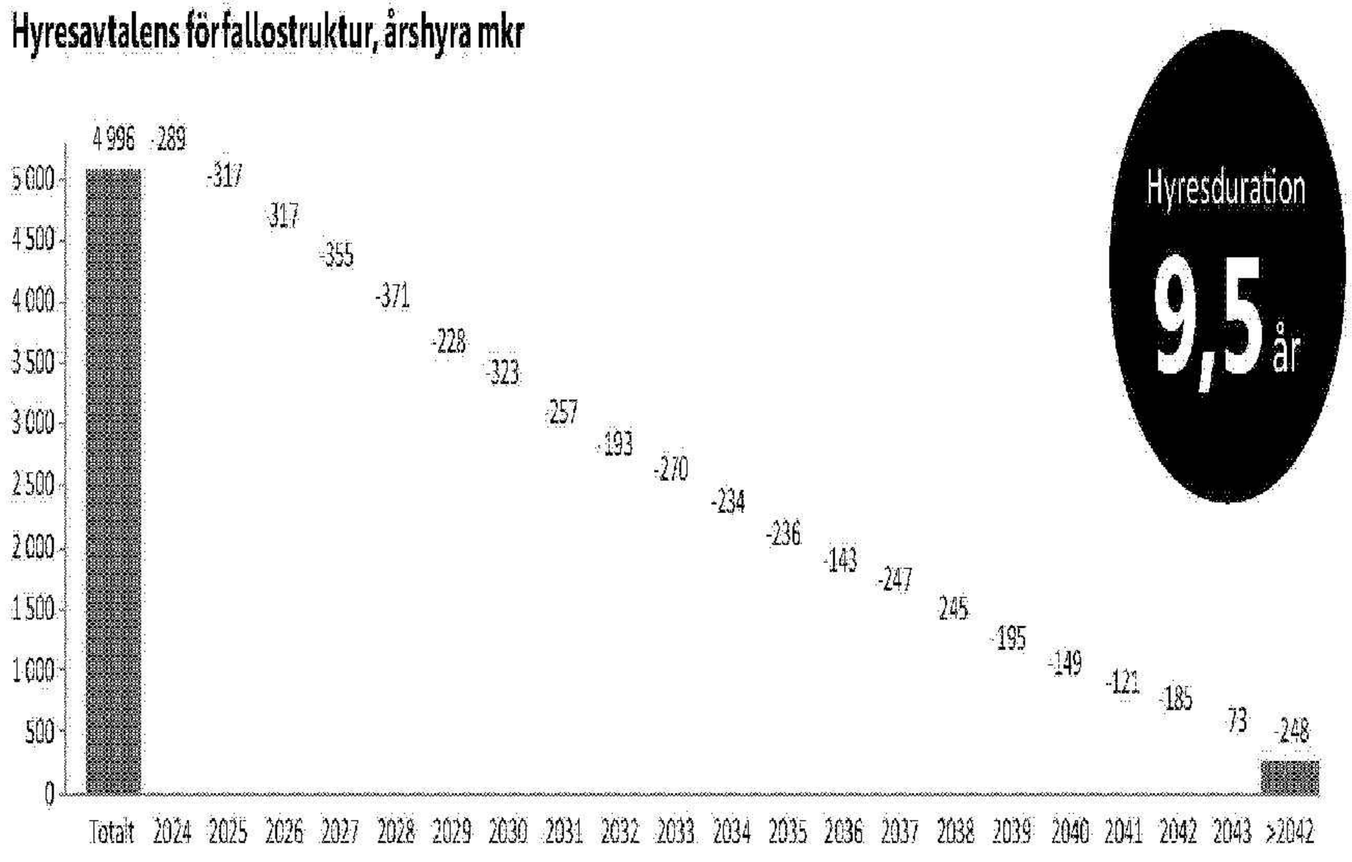
Hyresgäst	Årshyra (mkr)	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 179	24
Svenska staten	573	12
Svenska regioner	362	7
Finska staten	272	6
Finska kommuner	232	5
Finska regioner	228	5
Tyska delstater	85	2
Tyska staten	55	1
Tyska kommuner	52	1
Summa	**3 037**	**61**

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

Kontrakterad hyra per kategori



Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration
9,5 år

Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 38 procent av fastighetsvärdet. Tillsammans med kommuner och privata operatörer bidrar vi med hållbara äldreboenden så att de som arbetar och bor i våra byggnader mår bra och känner sig trygga. Den upplevelsen är även viktig för de anhöriga. Hemsö äger 242 äldreboendefastigheter, varav 119 i Sverige, 45 i Finland och 78 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

- vård- och omsorgsboende
- demensboende
- korttidsboende
- LSS/gruppboende
- boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 43 procent och privata skattefinansierade aktörer för 57 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 69 procent och de privata hyresgästerna för 31 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 81 procent och privata aktörer för 19 procent av kontrakterad årshyra.

I Tyskland har Hemsö främst ideella och privata hyresgäster inom kategorin äldreboende, med undantag för ett boende med en kommunal hyresgäst.

De tre största hyresgästerna i kategorin är AWO (Tyskland), Attendo och Norrköpings kommun.

Antal fastigheter **242** st

Marknadsvärde fastigheter **31 421** mkr

Andel av fastighetsvärdet **38** %

Antal boendeplatser **15 700** st

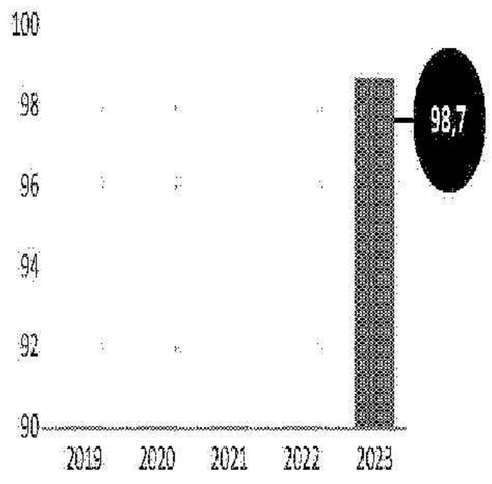
Uthyrningsbar yta **1 078** tkvm

Hyresduration **9** år

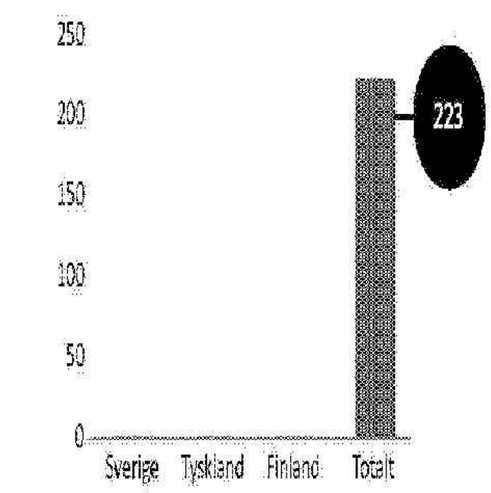
Hyresintäkter **1 814** mkr

Direktavkastning **4,5** %

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

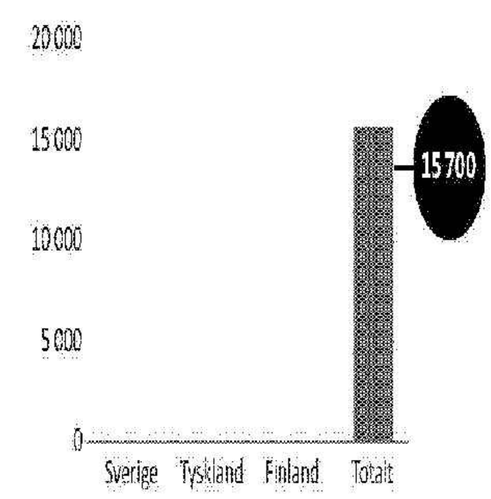


Antal äldreboenden per land

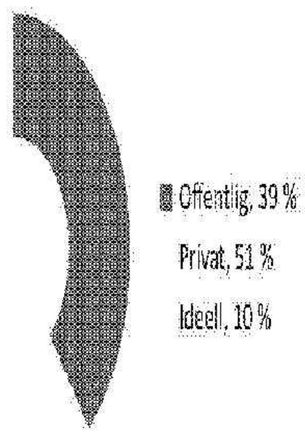


Marknadsvärde per land

Antal boendeplatser per land



Årshyra per kundkategori



Document ID: 20230228-1698478-0-CV-12
Document is digitally signed by Hemsö Fastighets AB (publ)
Date: 2024.03.15 09:00:00 CET

Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 36 procent av det totala fastighetsvärdet. Skolan är en viktig plats för barns och ungdomars lärande, reflektion och rörelse. Tillsammans med lärare, elever och annan skolpersonal skapar vi trygga och utvecklande inomhus- och utomhusmiljöer efter behov och möjligheter, i både befintliga fastigheter och vid nyproduktion.

Hemsö äger 154 utbildningsfastigheter, varav 131 i Sverige, 19 i Finland och 4 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

- förskolor
- grundskolor
- gymnasieskolor
- högskolor/universitet
- lokaler för avancerad forskning
- idrottshallar
- ishallar

Av total kontrakterad årshyra stod offentliga hyresgäster för 66 procent och privata skattefinansierade aktörer för 34 procent.

I Sverige stod offentliga hyresgäster för 54 procent och privata hyresgäster för 46 procent av kontrakterad årshyra.

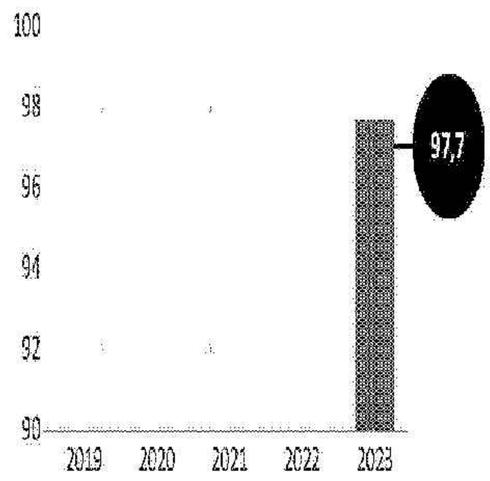
I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen.

I Finland stod offentliga aktörer för 96 procent och privata aktörer för 4 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster.

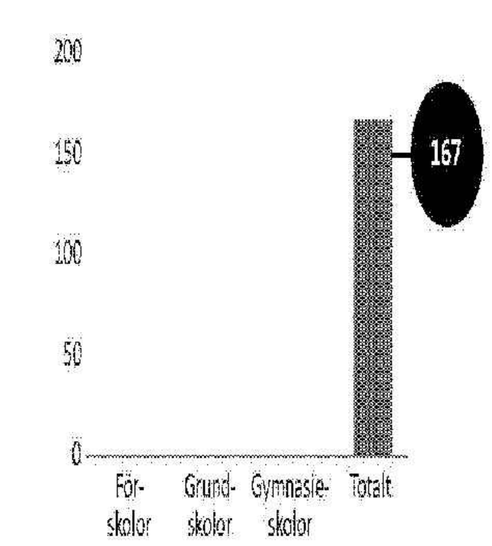
De tre största hyresgästerna i kategorin är Mälardalens universitet, Academedia och delstaten Nordrhein-Westfalen.

Antal fastigheter **154** st
Marknadsvärde fastigheter **29 894** mkr
Andel av fastighetsvärdet **36** %
Antal elever **47 400** st
Uthyrningsbar yta **823** tkvm
Hyresduration **11** år
Hyresintäkter **1 648** mkr
Direktavkastning **4,7** %

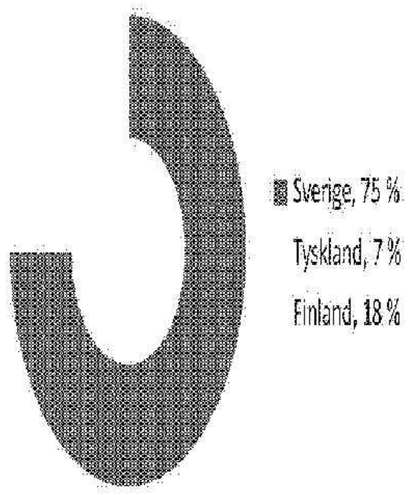
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



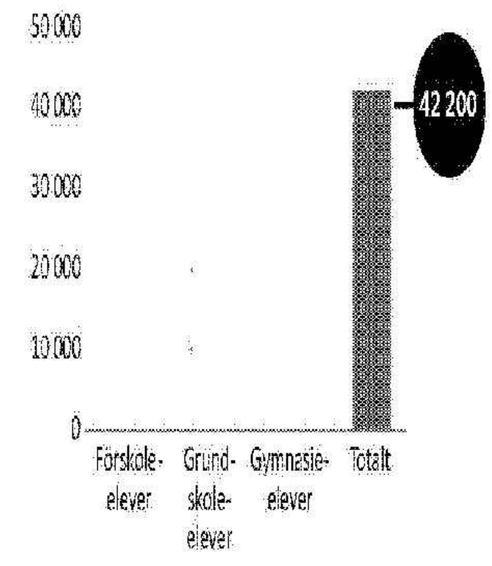
Antal skolor per kategori, Sverige



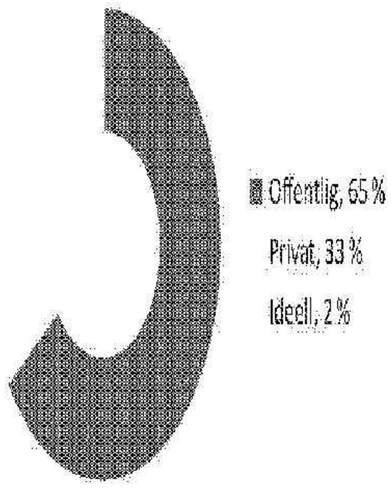
Marknadsvärde per land



Antal elever per kategori, Sverige



Årshyra per kundkategori



Tryck: Trosa Tryckeri AB, Trosa 2024. Produktion: Hemsö Fastighets AB i samarbete med Narva Kommunikation. Illustrationer: Hemsö Fastighets AB. Foto: Hemsö Fastighets AB, Getty Images, Shutterstock. Typsnitt: Söhne och Tiempos Text. Papper: Munken Polar 115 g och Munken Polar 300 g. ISBN 978-91-987463-0-2

Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 15 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Vi utvecklar och förvaltar våra vårdfastigheter med fokus på den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Byggnaderna ska vara tillgängliga och trygga, vilket gynnar både vårdtagare och personal. Hemsö äger 65 vårdfastigheter, varav 54 i Sverige och 11 i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- sjukhus
- närsjukhus
- vårdcentraler
- tandvård
- apotek
- palliativ vård
- rehabkliniker
- barnavårdscentraler
- mödravårdscentraler
- barn- och ungdomspsykiatri
- jourcentraler

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 83 procent och privata skattefinansierade aktörer för 17 procent.

I Sverige stod offentliga hyresgäster för 67 procent och privata aktörer för 31 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 73 procent och privata aktörer för 27 procent av kontrakterad årshyra.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Egentliga Finlands välfärdsområde och Karolinska Institutet.

Antal fastigheter **65** st

Marknadsvärde fastigheter **12 033** mkr

Andel av fastighetsvärdet **15** %

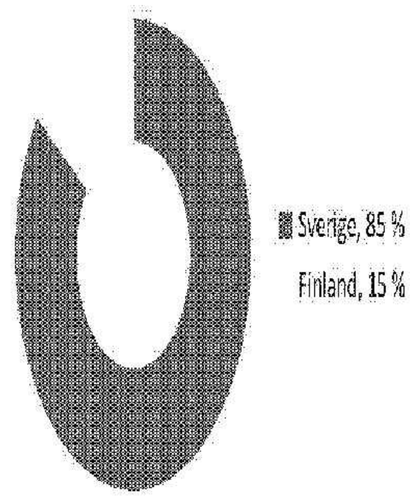
Uthyrningsbar yta **326** tkvm

Hyresduration **8** år

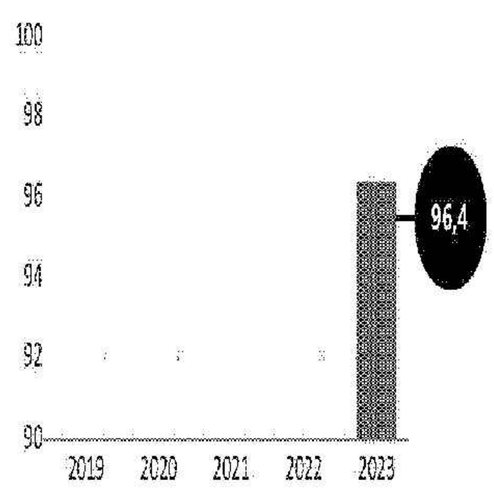
Hyresintäkter **765** mkr

Direktavkastning **4,7** %

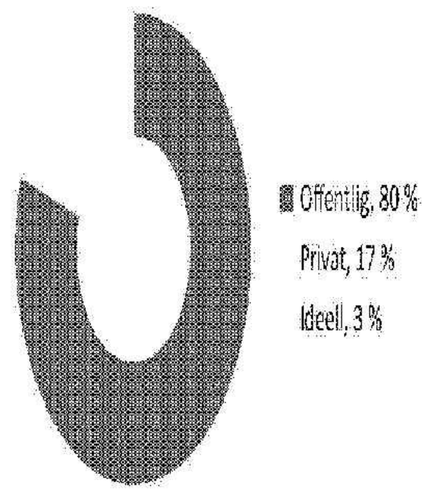
Marknadsvärde per land



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Årshyra per kundkategori



Fastighetsportfölj – Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet 11 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Denna fastighetskategori är en viktig pelare i ett välfungerande och hållbart samhälle.

Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, kriminalvård och domstol.

Hemsö äger 27 rättsväsendefastigheter, varav 14 i Sverige, 8 i Finland och 5 i Tyskland.

Förutom att fastigheterna anpassas för de specifika verksamheterna, ställs även särskilda krav på säkerhet för dem som arbetar, besöker eller vistas där. Vi strävar efter att skapa en trevlig och trygg miljö.

Lokalerna inrymmer:

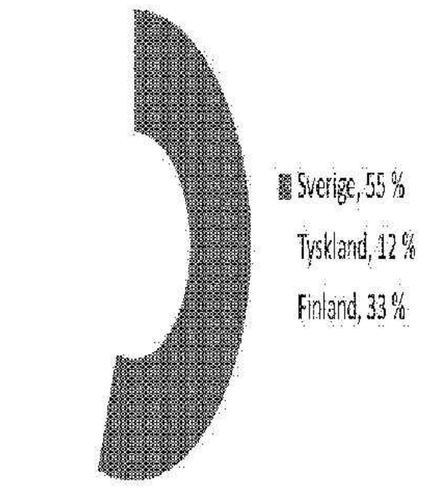
- polis
- kriminalvård
- domstol
- åklagare
- räddningsstationer

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för närmare 100 procent i Sverige, Finland och Tyskland.

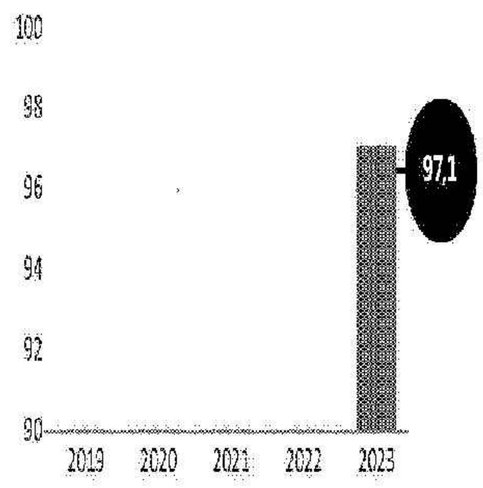
De tre största hyresgästerna i kategorin är svenska Polismyndigheten, Justitieministeriet i Finland och Domstolsverket i Sverige.

Antal fastigheter **27** st
Marknadsvärde fastigheter **9 276** mkr
Andel av fastighetsvärdet **11** %
Uthyrningsbar yta **230** tkvm
Hyresduration **9** år
Hyresintäkter **590** mkr
Direktavkastning **5,0** %

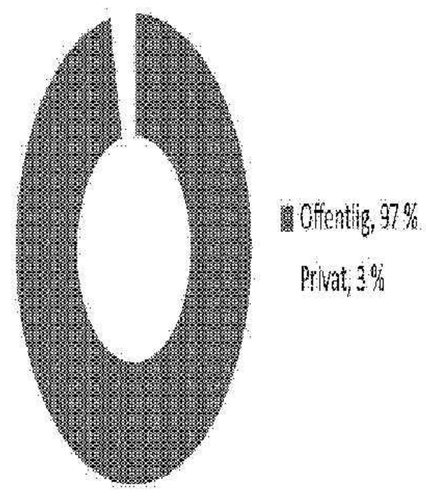
Marknadsvärde per land



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Årshyra per kundkategori



Projektutveckling

Förutom nyproduktion sker även om- och tillbyggnationer kontinuerligt i Hemsös befintliga bestånd för att tillgodose hyresgästernas löpande behov. Äldre fastigheter konverteras till moderna lokaler för nya ändamål. Hemsö har under året färdigställt 18 större projekt, varav 9 i kategorin äldreboende, 8 utbildning och 1 rättsväsende. Under 2023 har Hemsö genom färdigställda projekt bidragit med 650 nya äldreboendeplatser och 3 010 nya skolplatser.

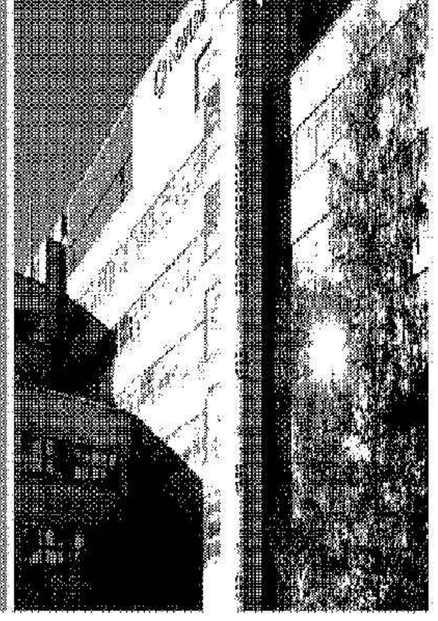
Läs mer om våra pågående och färdigställda projekt här

Campus Tensta

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 16 800 kvadratmeter
Byggstart: 2023
Största hyresgäst: Järva gymnasium
Hyresduration: 7 år

Vänersborgs tingsrätt

Fastighetskategori: Rättsväsende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 7 600 kvadratmeter
Byggstart: 2023
Största hyresgäst: Domstolsverket
Hyresduration: 15 år



Novum

Fastighetskategori: Vård
Land: Sverige
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 39 400 kvadratmeter
Byggstart: 2024
Största hyresgäst: Region Stockholm
Hyresduration: n/a

Förskola i Helsingfors

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 1 900 kvadratmeter
Byggstart: 2023
Största hyresgäst: Helsingfors kommun
Hyresduration: 25 år

Äldreboende i Bredäng

Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 5 900 kvadratmeter
Byggstart: 2023
Största hyresgäst: Attendo
Hyresduration: 15 år

This document is published by Hemsö Fastighets AB (publ) in both English and Swedish. In the event of any discrepancies between the English and Swedish versions, the Swedish version shall prevail.

Hållbarhetsrapportering

De fastigheter vi utvecklar och förvaltar har en betydande påverkan på samhället. Vi bidrar med social infrastruktur genom våra äldreboenden, skolor och vårdplatser vilket är positivt för samhället. Vår utveckling och förvaltning av fastigheterna har dock en negativ påverkan på miljön. Hemsö arbetar för att minska de negativa effekterna och samtidigt öka vår positiva påverkan genom hela värdekedjan.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog 27
Styrning av hållbarhetsarbetet 28
Värdekedjan – Hemsös påverkan och ansvar 30

Environmental

Miljö och klimat 33
TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter 35
Energianvändning 38
Cirkularitet 40
Biodiversitet 41
Vattenanvändning 41

Social

Social hållbarhet 43
Medarbetare 45

Governance

Ansvarsfullt företagande 48
Globala mål 49
GRI-index 50
Revisors rapport 53

Vår hållbarhetsstrategi

Hemsös hållbarhetsarbete ska bidra till en hållbar samhällsutveckling och en hållbar utveckling av Hemsö, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Våra prioriterade områden är medarbetare, miljö, klimat, samhälle och vårt ansvar som byggherre. Det innebär att vi ska erbjuda trygga, hälsosamma och säkra miljöer för de människor som vistas på våra fastigheter samt bidra till samhällsutvecklingen genom innovativa samhällsfastigheter som skapar levande miljöer.

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare. Vi tar ansvar för miljö och klimat genom att minimera vår resursanvändning. De insatser vi gör inom hållbarhet ska bidra till Hemsös konkurrenskraft och till möjligheten att erhålla hållbar finansiering för att skapa långsiktig ekonomisk tillväxt.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Hemsös viktigaste intressenter har definierats utifrån hur mycket de förväntas bli påverkade av vår verksamhet ur både ett ekonomiskt och ett hållbarhetsperspektiv. Med en öppen dialog och nära samarbete med våra intressenter lägger vi grunden för ett fungerande hållbarhetsarbete. Det ger oss förutsättningar att bedriva en hållbar samhällsservice.

Hemsö genomförde en väsentlighetsanalys 2018. Under en workshop prioriterade nyckelpersoner i företaget de mest väsentliga frågorna och dialog fördes med intressenter. De faktorer som värderades högst, både internt och av de externa intressenterna, utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter.

Under 2021 intervjuades nyckelpersoner på företaget för att säkerställa att vi fortsatt fokuserar på rätt aspekter. I efterföljande kapitel beskrivs arbetet inom respektive fokusområde. Under 2024 kommer Hemsö att ta fram en ny hållbarhetsstrategi och i samband med detta göra en ny väsentlighetsanalys.

Hemsös väsentliga områden:

- Ekonomiskt resultat, hållbar ekonomi
- Kunders/hyresgästers hälsa och säkerhet
- Kundnöjdhet och långsiktiga relationer
- Lokal samhällspåverkan/engagemang
- Anställningsvillkor
- Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering
- Kompetensutveckling- och försörjning
- Materialanvändning
- Energi och klimatpåverkan
- Efterlevnad av lagar och bestämmelser
- Ansvar i leverantörsled
- Antikorruption

Hyresgäster:
- Regelbundna hyresgästmöten
- Årlig kundundersökning
- Löpande dialog i samband med förvaltning
- Hantering av felanmälan
- En långsiktig förvaltning som erbjuder ändamålsenliga samhällsfastigheter
- Ansvarstagande och kunnig hyresvärd med kundens behov i fokus

Investerare:
- Extern hemsida och informationsmaterial
- Seminarier kring enskilda frågor
- Enskilda möten
- Finansiella rapporter
- Kapitalmarknadspresentationer
- God ekonomisk förvaltning och hög standard på redovisning i enlighet med bolagets policy, krav och lagar

Ägare:
- Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte
- Årsstämma
- Ägarpolicy
- Dialogmöten om hållbarhet
- Långsiktigt stabil avkastning och bli ledande i hållbarhetsområdet inom segmentet samhällsfastigheter

Medarbetare:
- I den dagliga verksamheten
- Årliga medarbetarsamtal och uppföljning av dessa samt medarbetarundersökning
- Intranät, konferenser
- Fackliga forum
- Stabil och långsiktig arbetsgivare med bra anställningsvillkor, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter
- Möjlighet att engagera sig i samhällsutveckling

Samhället:
- Engagemang i forskningsprojekt
- Engagemang i intresse- och branschorganisationer samt samverkan med andra fastighetsbolag för att bidra till utveckling
- Drivande för hållbar utveckling inom segmentet samhällsfastigheter
- Ansvarstagande aktör med kompetens inom sitt område
- Systematiskt arbete för att minimera negativ miljöpåverkan

Leverantörer:
- Vid upphandling, beställningar och leverantörsmöten
- Tydliga krav i samband med avtalstecknande samt uppföljning av att kraven följs
- Långsiktig samverkanspartner

Beslutsfattare inom regioner:
- I löpande kommunikation via reklam, webb och PR
- Via finansiella rapporter, branschdagar och mässor
- Långsiktigt agerande som ägare, i relationer och i förvaltning, med god förståelse för kundens verksamhet och behov

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hemsös styrelse och vd utvärderas årligen av externa, oberoende konsulter utifrån olika utvärderingsområden. När Hemsö väljer ny styrelseledamot görs överväganden inom flera olika kompetensområden, där hållbarhet är ett. Vid val av ny styrelseledamot strävar Hemsö efter att sammansättningen i styrelsen ska vara lämplig, både utifrån kompetens samt ur ett mångfalds- och jämställdhetsperspektiv.

Hållbarhet integrerad del

Hemsös ledningsgrupp utarbetar årligen ett förslag på strategisk inriktning för kommande femårsperiod. Förslaget presenteras sedan för styrelsen. Den strategiska inriktningen, där hållbarhet är ett fokusområde, beslutas varje år på ordinarie styrelsemöte i september. Det operativa ansvaret för frågor som rör hållbarhet följer organisationsstrukturen och är en integrerad del av Hemsös verksamhet. Hållbarhetschefen ansvarar för hållbarhetsavdelningens arbete och rapporterar till vd.

Årlig översyn

Varje år görs en översyn av Hemsös hållbarhetspolicy. Efter eventuella tillägg eller ändringar skickas den till styrelsen för genomgång och tas upp till beslut på det konstituerande styrelsemötet i april. Utöver hållbarhetspolicyn finns riktlinjer inom hållbarhetsområdet som revideras löpande och beslutas av vd.

Inför varje styrelsemöte sammanställs en verksamhetsrapport som beskriver bolagets organisation, projektutveckling, transaktions- och hyresmarknad samt övriga pågående aktiviteter. Olika avdelningar ansvarar för att beskriva utvecklingen inom sina respektive områden. Verksamhetsrapporten innehåller ett särskilt avsnitt om bolagets hållbarhetsarbete och även ett avsnitt om incidentrapportering.

I affärer där vd- och styrelsebeslut krävs, beskrivs de hållbarhetsanalyser som finns. I de fall där det finns negativa aspekter beskrivs förslag på åtgärder. Om särskilda aspekter upptäcks vid en due diligence tar vi hänsyn till dessa i våra beslut. Med regelbundet intervall rapporterar Hemsös vd resultatet av utförda projekt/transaktioner till styrelsen.

Ersättningar

Hemsös ersättningspolicy omfattar vd och ledningsgrupp. Den ska säkerställa att bolaget kan attrahera och behålla nyckelpersoner. Ersättningsnivån ska vara rimlig och väl avvägd samt vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, utan att vara löneledande. Ersättningsnivån ska också bidra till god etik och företagskultur. Den totala ersättningen ska utgöras av fast lön, övriga förmåner och pension. Den fasta lönen ska fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.

Ledningens prestation utvärderas regelbundet och resultatet används som utgångspunkt vid den årliga lönerevisionen. Rörlig lön utgår inte till ledande befattningshavare. Det samlade värdet av övriga förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde. Det finns i nuläget ingen koppling mellan ersättning och resultat i förhållande till bolagets mål och utveckling gällande hållbarhet.

Drag 4, Norrköping.

Diskussioner förs om olika vägar för att öka insikten och förståelsen kring Hemsös styrande dokument. Nyligen genomfördes en granskning av Hemsös operativa och finansiella risker kopplade till vår uppförandekod. Flertalet byggprojekt granskades, bakgrundskontroller utfördes och kompletterades med platsbesök. Granskningarna har befäst behovet av ökad kontroll av våra underentreprenörer och vi arbetar nu med åtgärdsförslag med den externa leverantör som genomförde granskningarna.

Uppförandekod och visselblåsarfunktion

Hemsös uppförandekod och visselblåsarfunktion är ett stöd i vårt arbete. Uppförandekoden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar baserat på våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar. Varje år hålls Hemsöskolan för nyanställda. Under dessa dagar diskuterar vi och gör övningar kopplade till vår uppförandekod.

Visselblåsarfunktionen underlättar för interna och externa intressenter att anmäla misstanke

om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet. Visselblåsarfunktionen garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare.

Externa ramverk

Bland de externa ramverk och standarder som definierar Hemsös hållbarhetsarbete finns FN:s globala hållbarhetsmål: Agenda 2030, Parisavtalet, nationella miljömål, och UN Global Compact. Vårt hållbarhetsarbete förhåller sig till ramverken och styrs av en hållbarhetspolicy med tillhörande riktlinjer. Vi gör en årlig översyn av riktlinjerna.

Vi arbetar aktivt med att vidareutveckla och driva hållbarhetsfrågor inom bygg- och fastighetsbranschen samt skapa långsiktiga samarbeten med våra kunder. Genom att medverka i olika bransch- och samhällsprojekt kan vi vara med och forma ett mer hållbart samhälle tillsammans med andra aktörer.

All Generation Ventures	En nordisk hub för fastighetsbranschen med fokus på digital utveckling.
Forum Bygga Skola	Nationell nätverksarena för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor.
Fossilfritt Sverige	En plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra typer av aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen.
DGNB – Building Council Tyskland	Organisation som verkar för hållbart byggande och certifiering.
Green Building Council Finland	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
SGBC – Sweden Green Building Council	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
HS30	Samarbete för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen, samt för att ge social hållbarhet större fokus.
LFM30	Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö. Hemsö har undertecknat åtagande.
Mentor	Ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar.
Queen Silvias Nursing Award	Stipendium för sjuksköterskestudenter som vill vara med och bidra till framtidens utveckling av vård och omsorg av äldre.
Rakli	Organisation för fastighetsägare i Finland.
Seniorvärlden	Ideell förening med syfte att förmedla kunskap och forskning för lärande och utveckling inom området seniorer.
Forster Initiative	Stiftelse som sammankopplar fastighetsägare, privata och ideella äldreboendeoperatörer och verkar för att deras intressen blir hörda i politiken och i samhället.
ZIA	Verkar för att fastighetsföretag i Tyskland ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.

Policyåtaganden

De policyer som styrelsen har antagit är för närvarande 14 till antalet. Dessa är:

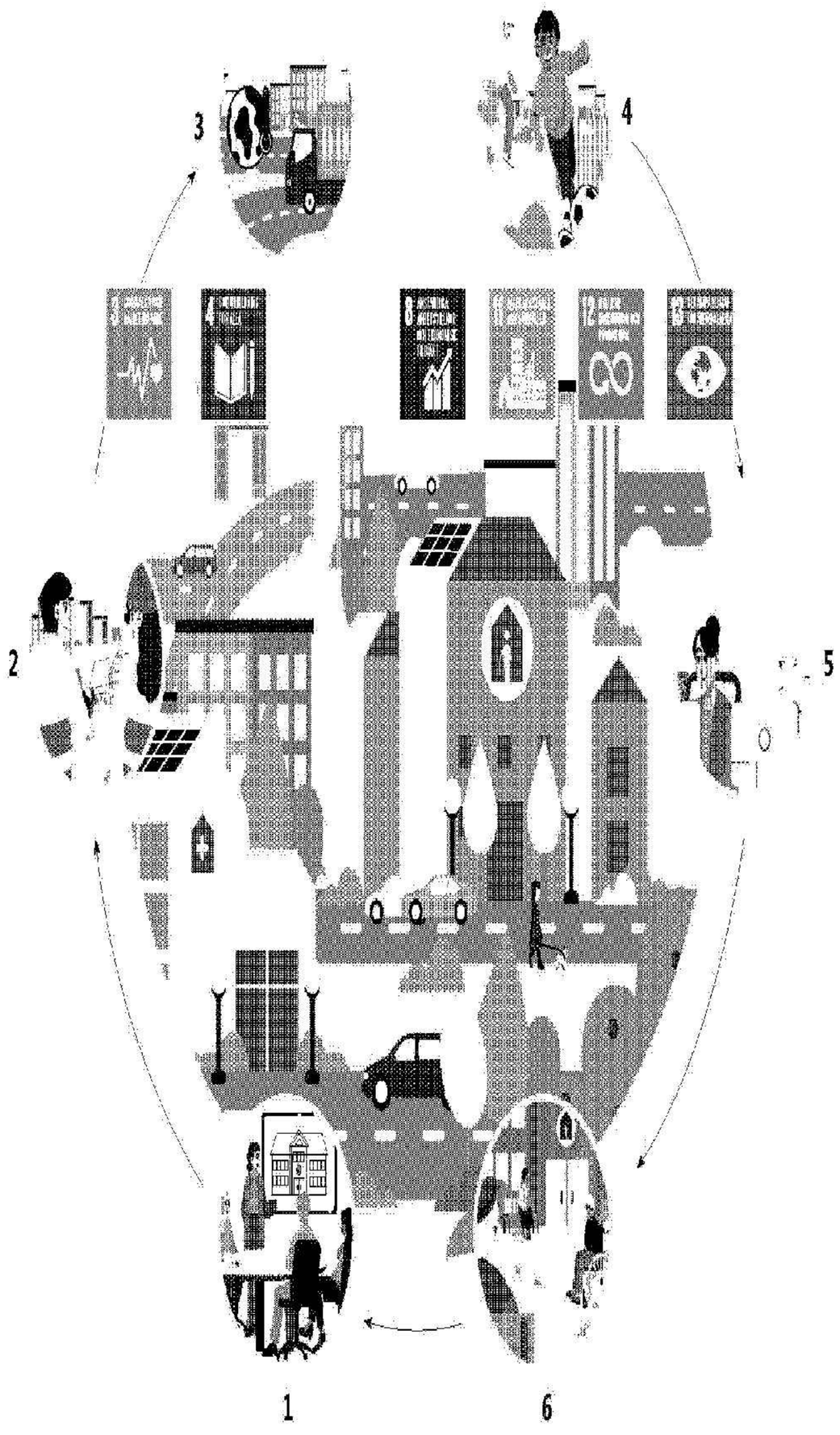
- Arbetsordning för styrelsen
- Vd-instruktion
- Utdelningspolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Arbetsordning för revisionsutskottet
- Arbetsordning för ersättningsutskottet
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy för ersättning för ledande befattningshavare
- IT-policy
- Skattepolicy
- Värderingspolicy

Dessa policyer granskas årligen av respektive ämnesansvarig och därefter tillställs de styrelsen på styrelsemöte i februari för synpunkter. Eventuellt antagande sker på konstituerande styrelsemöte i april. Alla policyer, och alla mer detaljerade riktlinjer som är kopplade till dessa och som antas av vd, finns tillgängliga på intranätet.

Kopiering eller annan spridning av detta dokument är förbjuden utan tillstånd från Hemsö. Alla rättigheter förbehålls (c) Hemsö 2024-02-21 08:47:09

Värdekedjan – Hemsös påverkan och ansvar

Genom värdekedjan kan vi se hur och var vi kan påverka vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling i samhället och för Hemsö som bolag.



1 Förvärv

Hemsö letar ständigt efter möjligheter inom våra geografiska områden där vi kan bidra med utveckling och förbättring av den sociala infrastrukturen. Redan i förvärvsfasen identifierar vi eventuella hållbarhetsrisker men också möjligheter till positiv påverkan.

Hur vi kan påverka:

- Följa rutiner för hållbarhet vid förvärv för genomgång av inomhusmiljö, material, avfall, energi, klimatrisker och miljörisker
- Skapa rutiner för socioekonomiska aspekter, lokalisering och framtida behov.

1 Initiering av projekt

När ett projekt landat hos Hemsös projektutveckling går vi in i en förstudie, oavsett om det är en ny byggnad som ska utvecklas eller en befintlig som ska förädlas. Här sätts förutsättningarna för hur fastigheten ska se ut, fungera för respektive verksamhet och konstrueras. Att redan i ett tidigt skede sätta förutsättningarna för hållbara projekt har stor effekt på det framtida arbetet.

Hur vi kan påverka:

- Välja klimatsmarta utformningar och materialval. Det gör vi bland annat genom klimat- och energiberäkningar.
- Sätta nivå för miljöcertifiering
- Beakta klimatrisker
- Samverka med kommuner och andra intressentgrupper.

2 Inköp av entreprenad

Vår påverkan i detta led sker främst genom krav på entreprenaden gällande miljöcertifieringar och energinivå samt goda arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling.

Hur vi kan påverka:

- Verka för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption, miljö och klimat genom att följa vår uppförandekod för leverantörer
- Använda fossilfria transporter.

3 Renovering eller nyproduktion

När vi bygger nytt eller renoverar har vi en påverkan på miljön, där nyproduktion har en större påverkan. Klimatpåverkan vid nyproduktion sker framför allt genom val av byggmaterial, transporter och hushållning med material.

När vi bygger och utvecklar våra fastigheter har vi också en stor påverkan på människors vardag: elever på skolan, äldre på boenden och personal. Våra fastigheter ska utformas med användarnas behov i fokus. De ska också på bästa möjliga sätt stötta våra hyresgäster i deras verksamhet.

4 Långsiktig förvaltning

Vi kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning. I vårt bestånd har vi fastigheter inom vård, skola, omsorg och rättsväsende som tas om hand av vår förvaltningsorganisation. I det dagliga förvaltningsarbetet finns flertalet områden där vi kan påverka miljö, klimat samt brukarnas säkerhet, trygghet och hälsa.

Hur vi kan påverka:

- Energieffektivisera fastigheterna
- Välja hållbara material vid reparation och renovering
- Upprätthålla miljöcertifieringar
- Skapa lösningar för avfallshantering och sortering
- Förebygga åtgärder utifrån klimatrisker
- Följa SundaHus krav på material och produkter
- Förebygga olägenheter gällande inomhusmiljö
- Ställa krav på leverantörer att följa uppförandekoden för leverantörer
- Säkerställa brukarnas säkerhet, trygghet och hälsa.

5 Medarbetare

Våra anställda är vår framgångsfaktor. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för nya medarbetare och samtidigt sträva efter att våra nuvarande medarbetare stannar och utvecklas.

Hur vi kan påverka:

- Arbeta för en jämställd arbetsplats utan diskriminering
- Motverka trakasserier genom vår Uppförandekod
- Skapa förutsättningar för att våra medarbetare ska utvecklas
- Skapa arbetsplatser som främjar hälsa och säkerhet.

6 Pengar tillbaka till Sveriges pensionärer

Vår vinst går främst tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår största ägare Tredje AP-fonden. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensioner.

Hur vi kan påverka:

- Skapa långsiktiga och lönsamma affärer som skapar god avkastning till pensionsfonden.

Renovering

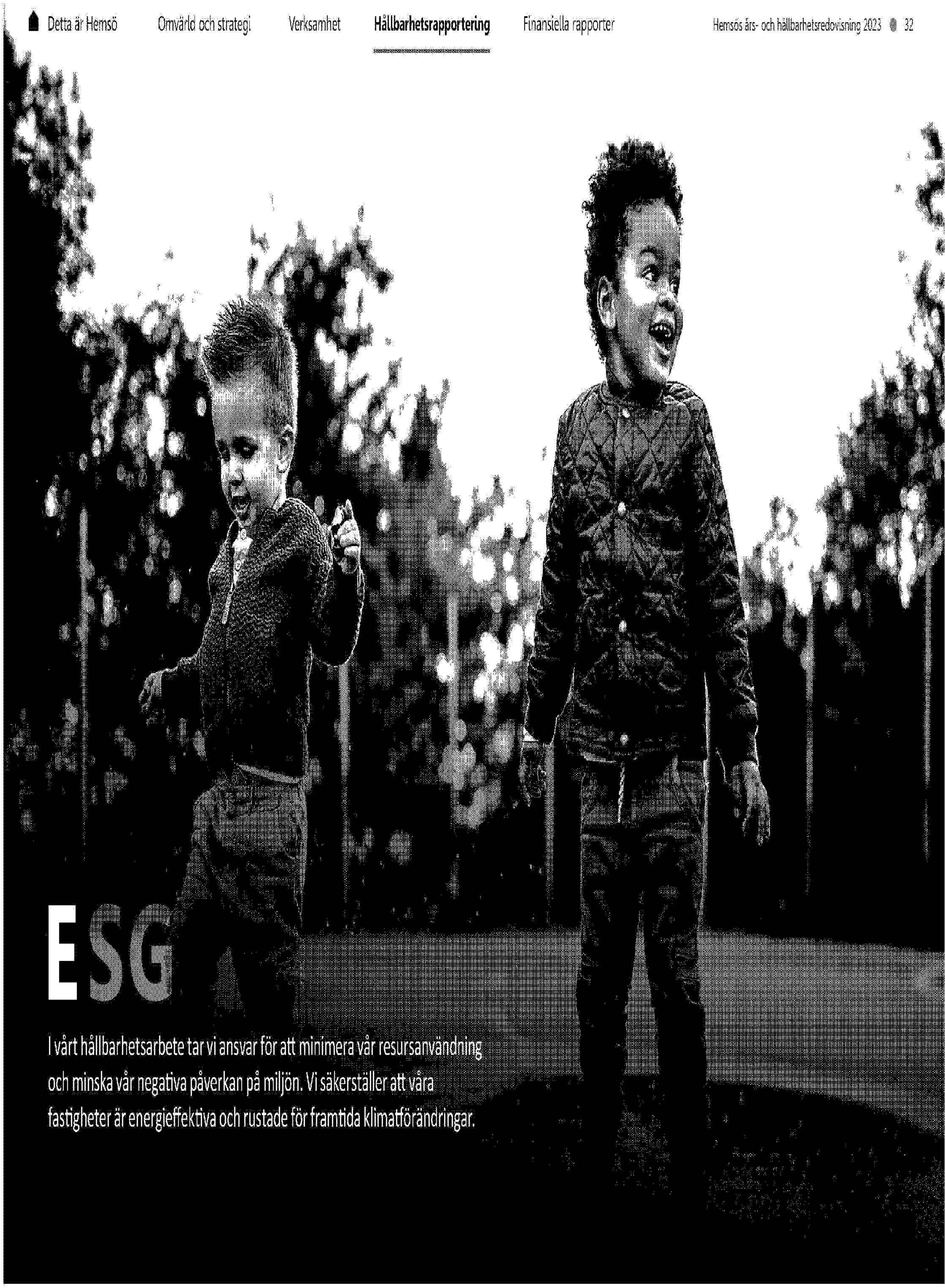
Hur vi kan påverka:

- Miljöcertifiera befintliga fastigheter
- Förebygga och hantera rivningsavfall hållbart
- Använda återbrukat material
- Optimera inomhusmiljö avseende energianvändning och hälsa
- Skapa levande miljöer med människan i fokus.

Nyproduktion

Hur vi kan påverka:

- Miljöcertifiera nyproduktion
- Förebygga och hantera avfall från byggnation hållbart
- Följa SundaHus krav på material och produkter
- Optimera inomhusmiljö avseende energianvändning och hälsa
- Skapa levande miljöer med människan i fokus.



ESG

I vårt hållbarhetsarbete tar vi ansvar för att minimera vår resursanvändning och minska vår negativa påverkan på miljön. Vi säkerställer att våra fastigheter är energieffektiva och rustade för framtida klimatförändringar.

Miljö och klimat

Vårt arbete med klimatfrågan omfattar dels hur bolagets verksamhet påverkar klimatet, dels hur förändringar i klimatet kan komma att påverka bolaget.

Hemsös mål är att uppnå nettonoll-utsläpp av växthusgaser till år 2040 i hela värdekedjan. I oktober validerade Science Based Targets initiative, SBTi, vårt klimatmål utifrån sin Net Zero-standard. Hemsö blev därmed det första fastighetsbolaget i Sverige att få denna validering.

Under året har vi arbetat fram en klimatfärdplan som tydliggör våra ambitioner och de åtgärder som behöver vidtas för att nå vårt klimatmål. Under 2024 kommer vi att arbeta vidare med färdplanen och se över alla delar i verksamheten för att arbeta strukturerat i allt från avtalsskrivning till fastighetsförvaltning. Vi kommer också att sätta mål för flertalet frågor inom miljö och klimat samt säkerställa en tydlig styrning för arbetet.

Taxonomin

Hemsö omfattas ännu inte av EU:S taxonomiförordning. Under året har vi dock påbörjat anpassning mot förordningen för att vara väl förberedda på framtida förfrågningar och krav.

Hemsös klimatpåverkan

Vår största klimatpåverkan sker genom energianvändningen på våra fastigheter, genom ny- och ombyggnadsprojekt samt transporter.

Vi hanterar effekten av vår verksamhet genom hela processen. Redan vid ett förvärv av en byggnad eller mark har vi rutiner för kontroll av energiprestanda, energiförsörjning och energianvändning. Vi genomför också en analys för att se om fastighetens lokalisering innebär en särskild risk att för att den ska drabbas av effekter av klimatförändringar, som exempelvis översvämning eller skred. Resultatet som framkommer är en del i beslutsunderlaget vid en eventuell affär.

Klimatpåverkan vid byggnation sker framför allt genom val av byggmaterial, transporter och hushållning med material. Nyproduktion av en fastighet har en väsentligt större klimatpåverkan än en ombyggnation. En färdigställd byggnad har effekt på klimatet genom bland annat av val av energisystem, byggnadens form, läge och hur den är konstruerad. Våra hållbarhetskrav för projekt reglerar hur vi i byggskedet kan minska vår klimatpåverkan.

Klimatpåverkan vid byggnation

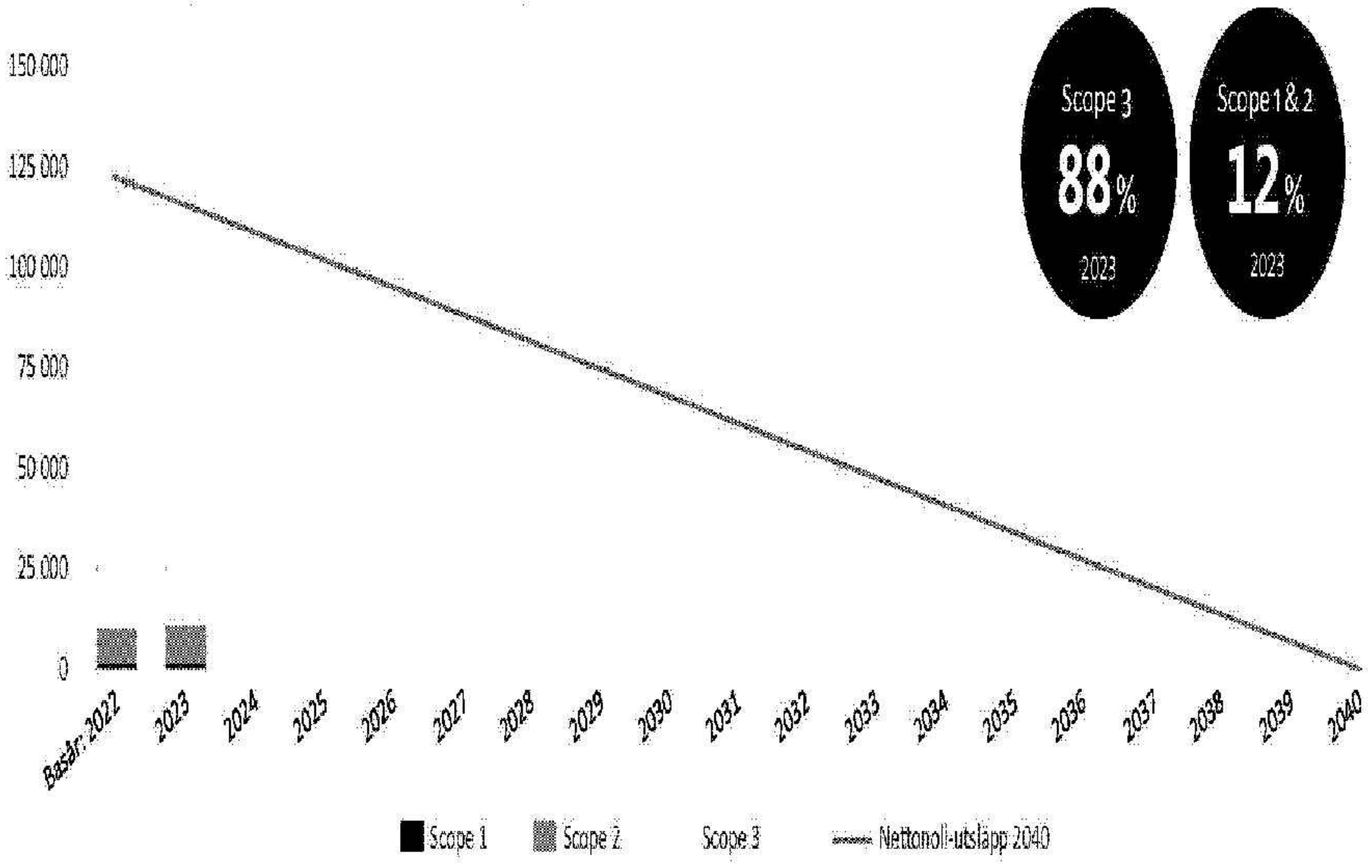
Projekt färdigställda 2023	Byggnadstyp	A1–A5 ($kgCO_2/m^2$ BTA)
Fridhems förskola [1]	Utbildning	309
Gyllegården [1]	Äldreboende	412
Kornknarren förskola [2]	Utbildning	313
Kristiansborgsbacet [1]	Utbildning	120
Ljungs-Hälle förskola [1]	Utbildning	417
Paavola skolcampus 3 [2]	Utbildning	270
Raksila räddningsstation [1]	Rättsväsende	454
Stavsborgsskolan [2]	Utbildning	475
Växhuset idrott [1]	Utbildning	328
Büttelborn [2]	Äldreboende	375
Hoivamme H3 [2]	Äldreboende	375
Hoivamme N43 [2]	Äldreboende	375
Hoivamme V6 [2]	Äldreboende	375
Hoivamme G19 [2]	Äldreboende	375
Hoivamme L2 [2]	Äldreboende	375
Kleinmachnow [2]	Äldreboende	375
Klostergårdar 2:9 [2]	Utbildning	39
Norrsken [2]	Äldreboende	375

Tabellen visar klimatberäkning för byggskedet för projekts utförda under 2023. Beräkningarna omfattar byggskeden, det vill säga modul A1–A5 (enligt SS-EN 15978) et enligt finsk klassificering och LCA-beräkningar.

[1] Dessa projekt har klimatberäkningar gjorda av en extern part. Då metoderna och livscykelskeden skiljer sig åt ska projekten inte jämföras med varandra.

[2] Dessa projekt har ej en klimatberäkning. De är beräknande med hjälpschabloner baserat på medelvärdet av klimatberäkningar som gjorts för byggnadstypen.

Nettonoll-utsläpp till år 2040 i hela värdekedjan



Även i förvaltningen sker ombyggnationer och renovering. Precis som i projektutvecklingen använder vi i förvaltningen SundaHus Miljödata för att säkerställa hållbara materialval.

Under 2023 minskade våra totala utsläpp från 122 654 ton CO_2e till 85 833 ton CO_2e, det är cirka 30 procents minskning. Minskningen beror främst på att vi kunnat använda mer precisa emissionsfaktorer för vissa av delarna i posten inköpta varor och tjänster. En annan orsak till minskningen är att antalet avslutade projekt för året är färre än 2022 och det har påverkat posten kapitalvaror.

Åtgärder för minskad klimatpåverkan

Klimatberäkningar ger oss kunskap om hur materialval påverkar utsläpp av växthusgaser och hjälper oss att göra val som leder till lägre klimatpåverkan. Sedan 2019 har vi gjort klimatberäkningar på nybyggnationer i genomförandefasen och sedan 2022 även i tidiga skeden.

För att säkerställa att materialen vi använder inte innehåller miljöfarliga ämnen har vi i Sverige SundaHus Miljödata, ett stödsystem för att klassificera produkter inom bygg- och fastighetsbranschen.

Materialen i SundaHus Miljödata klassas i fyra nivåer, från A till D, där A står för de bästa valen ur miljö- och hållbarhetssynpunkt. Under 2023 har 84 procent (88) av bedömda material i slutförda projekt bedömning A och B. Vi kan också dokumentera våra produktval i ett specifikt projekt och använda det som stöd vid framtida renoveringar.

Hemsö använder miljöcertifieringar som verktyg för att utveckla hus som är både miljömässigt och socialt hållbara. Miljöcertifiering bygger på ett tydligt ramverk och inkluderar en granskning av tredje part. Hemsö ställer krav på certifiering av all nyproduktion och målsättningen är att 100 procent ska vara certifierad.

Vid utgången av 2023 var 22 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area.

Samarbeten för kunskapsutbyte och påverkan

Samarbeten är en viktig del i vårt klimatarbete och vi har anslutit oss till Fossilfritt Sverige, LFM30 (Lokal Färdplan Malmö 2030), HS30 (Hållbart Stockholm 2030), SGBC (Sweden Green Building Council) och FIGBC (Green Building Council Finland) för att kunna dela erfarenheter med andra aktörer som har höga ambitioner inom klimatområdet.

Utsläpp av växthusgaser

Direkta och indirekta utsläpp, scope 1–3	2023	2022*
Direkta utsläpp av koldioxid tCO_2e scope 1	**1 084**[1]	**1 166**[1]
Leasade bilar	161	132
Köldmedium	210	483
Stationär förbränning	713	551
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO_2e, scope 2 – Market based	**9 176**[1]	**8 921**[1]
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO_2e, scope 2 – Location based	10 301	10 032
El – *Market based*	0	0
El – *Location based*	1 125	1 111
Fjärrvärme	9 055	8 758
Fjärrkyla	93	113
Tjänstebilar – El/Laddhybrider	27	50
Andra direkta utsläpp av koldioxid tCO_2e, scope 3	**75 573**[2]	**112 566**[3]
Inköpta varor och tjänster	22 815	52 013
Kapitalvaror – Totalt	**28 335**	**39 218**
Kapitalvaror: A1-A3	24 271	–
Kapitalvaror: A4-A5	4 064	–
Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	2 095	2 183
Avfall	12	11
Tjänsteresor	70	52
Pendling	0	0
Nedströms hyrda tillgångar	22 244	45 281
Summa – Market based	**85 833**	**148 296**
Summa – Location based	86 958	148 296

*Siffror från 2022 har uppdaterats i vissa beräkningar när data kopplats fel i vår datalösning. Hyresgästernas elanvändning i Scope 2 och Scope 3 när summerats i kategori 3 utsläpp. Dessutom summerades Location Based och Market Based utsläppen.

[1] Beräkningarna innefattar direkta utsläpp från kolmedia, motorolja och stationära bränslen (scope 1) samt indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (scope 2). Scope 2-beräkningarna baserades på både marknadsbaserade metoder. Vid beräkningarna har förbrukningsdata från fastigheternas förbrukning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla använts. Beräkningarna inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland har av hänsynsskäl double-net-avtal, vilket innebär att det är hyresvärd som har ansvar för strukturell underhåll av fastigheten och hyresgästen har ansvar för allt löpande underhåll, drift och skötsel. Av denna anledning inkluderas inte Tyskland i beräkningarna av scope 1 och 2.

[2] Årets siffror har inkluderat fler klimatberäkningar som omfattar nyproducerat, det vill säga modul A1–A5 (enligt SS EN 15978). Vi har även inkluderat LCA-beräkningar från Finland som följer finsk lagstiftning och omfattning av systemen. Fortfarande är en viss del av våra beräkningar baserade på schabloner. Schablonerna är beräknade genom medelvärde av verkligt värde från klimatdeklarationen utförda av tredje part. I årets rapport har även kunnat särskilja kategorierna A1-A3 samt A4-A5. De schablonerade värdena baseras på kvadratmeter uthyrbar area som återfinns i våra projekt och inte bruttoarea. Beräkningarna innehåller slutförda projekt för hela Hemsö-koncernen – poster inköpta varor och tjänster ingår alla de köpta varor och tjänster som hela koncernen har gjort. Beräkningar utgår från resultaträkningen för året (1 januari–31 december 2023) och har spendberäknats. Emissionsfaktorerna för inköpta varor och tjänster har kopplats för två av posterna. Dessa poster har analyserats och mer exakta emissionsfaktorer har valts. Avfallsposten har för hela koncernen och har under 2023 baserats på spendberäkningar. I poster tjänsteresor ingår data från våra resebyråer samt utlägg via Hemsös lönesystem. Utläggen har schabloniserats med hjälp av data från resebyrån. Pendlingsresor är baserade på en enkät med svar från den svenska verksamheten. Resultatet har schablonserats för hela Hemsö-koncernen.

[3] I 2022 års redovisning har vi inkluderat data gällande utsläpp från byggprocesser, byggnaderna och byggfrakt hämtades delvis från klimatdeklarationer som Hemsö låtit göra samt schablonsiffror baserat på referensvärden från Boverket. Då beräkningsmetoderna använda har siffrorna ej kunnat delas upp på kategorierna A1–A5. Beräkningarna innefattar slutförda projekt för hela Hemsö-koncernen. I inköpta varor och tjänster ingår alla de köpta varor och tjänster som koncernen har gjort. Beräkningar utgår från resultaträkningen för året (1 januari–31 december 2022) och har spendberäknats. Data om hyresgästers avfall återfinns i nedströms hyrda tillgångar och schablonserade baserade på 2021 års avfallssiffror inklusive nya data från vissa fastigheter. Beräkningarna innehåller data för Hemsös verksamhet Sverige, Finland och Tyskland. Pendlingsresor är baserade på en enkät med svar från den svenska verksamheten. Resultatet har schablonserats för hela Hemsö-koncernen. I data för tjänsteresor ingår data från våra resebyrå samt utlägg via Hemsös lönesystem. Utläggen har schablonserats med hjälp av data från resebyrån.

Kontrollexemplar som inte får spridas
Det här exemplaret är skyddat av upphovsrätt

TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter

Att förstå klimatförändringarnas påverkan har blivit en alltmer central fråga för företag, både för att kunna hantera potentiella risker och för att ta vara på möjligheterna. Med utgångspunkt i rekommendationerna i TCFD, Taskforce on Climate related Financial Disclosure, har Hemsö genomfört en klimatscenarioanalys där vi identifierade risker och möjligheter. På så sätt står vi bättre rustade för framtiden.

Klimatscenarier

Som utgångspunkt för att identifiera potentiella risker och möjligheter användes två klimatscenarier för år 2050, RPC 8.5 och 1.9, båda baserade på scenarier framtagna av FN:s klimatpanel (IPCC). RPC 8.5 är ett worst case-scenario där koldioxidutsläppen fortsätter att öka kraftigt och temperaturen beräknas stiga. RPC 1.9 är ett best case- scenario där en snabb samhällsomställning kommer att ske, utsläppen minskar och uppvärmningen begränsas. Vi har analyserat möjliga effekter på vår verksamhet utifrån de olika scenarierna. Till det har vi lagt omställningsrisker (till exempel politiska och regulatoriska risker) och fysiska risker (till exempel höjd havsnivå och torka). Under de kommande åren kommer vi att vidareutveckla arbetet för att se hur vi kan komma att påverkas finansiellt av de identifierade riskerna och möjligheterna.

	Utsläppen fortsätter att öka i snabb takt på grund av att världens länder inte lyckas samarbeta och genomföra en omställning	Kraftfull klimatpolitik och snabb samhällsomställning leder till att netto noll utsläpp av växthusgaser uppnås 2050
Klimatet		
	• Temperaturhöjningen i Europa är cirka 2–5 grader • Stigande havsnivåer med upp till cirka 0,5 meter[1] • Extremväder med regn, storm, hetta och torka blir allt vanligare • Fler översvämningar, speciellt i samband med 100 årsregn • Minskade snömängder	• Temperaturhöjningen i Europa begränsas till cirka 1,5–4 grader • Havsnivåhöjningarna begränsas till ett par decimeter[1] • Viss ökad risk för extremväder • Viss ökad risk för översvämningar
Samhället		
	• Fortsatt beroende av fossila bränslen • Världens länder lyckas inte komma överens om gemensamma initiativ och vidta åtgärder • Inga hårda krav och regleringar • Inga större förändringar i människors och företags beteenden • Fortsatt hög energiintensitet • Ökad befolkningstillväxt på jorden till cirka 12 miljarder år 2100 • Flyktingströmmar som drivs av klimatet • Ökad polarisering i världen	• Världens länder har lyckats samarbeta för att ställa om samhället • Användningen av fossila bränslen har ersatts av förnybar energi • Politiska beslut, legala regleringar och styrmedel med syfte att minimera koldioxidutsläppen har införts • Snabb omställning av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts • Kraftig ökning av ny teknik och digitalisering • Låg energiintensitet har uppnåtts • Kunder, investerare och myndigheter ställer höga krav på klimatanpassning • Ökad befolkning på jorden till cirka 9 miljarder år 2100
Hemsö		
	• Hemsö har inte lyckats få till något samarbete med bolagets partners i syftet att minska koldioxidutsläppen	• Hemsö och våra partners lyckas ställa om och samarbeta för att minska koldioxidutsläppen

[1] Referens: Malmö, med hänsyn tagen till landhöjning.

Klassificering: Öppen
Denna handling är upprättad av Hemsö och innehåller information som är offentlig enligt lagen om offentlighet och sekretess (2009:400).

Fysiska risker:

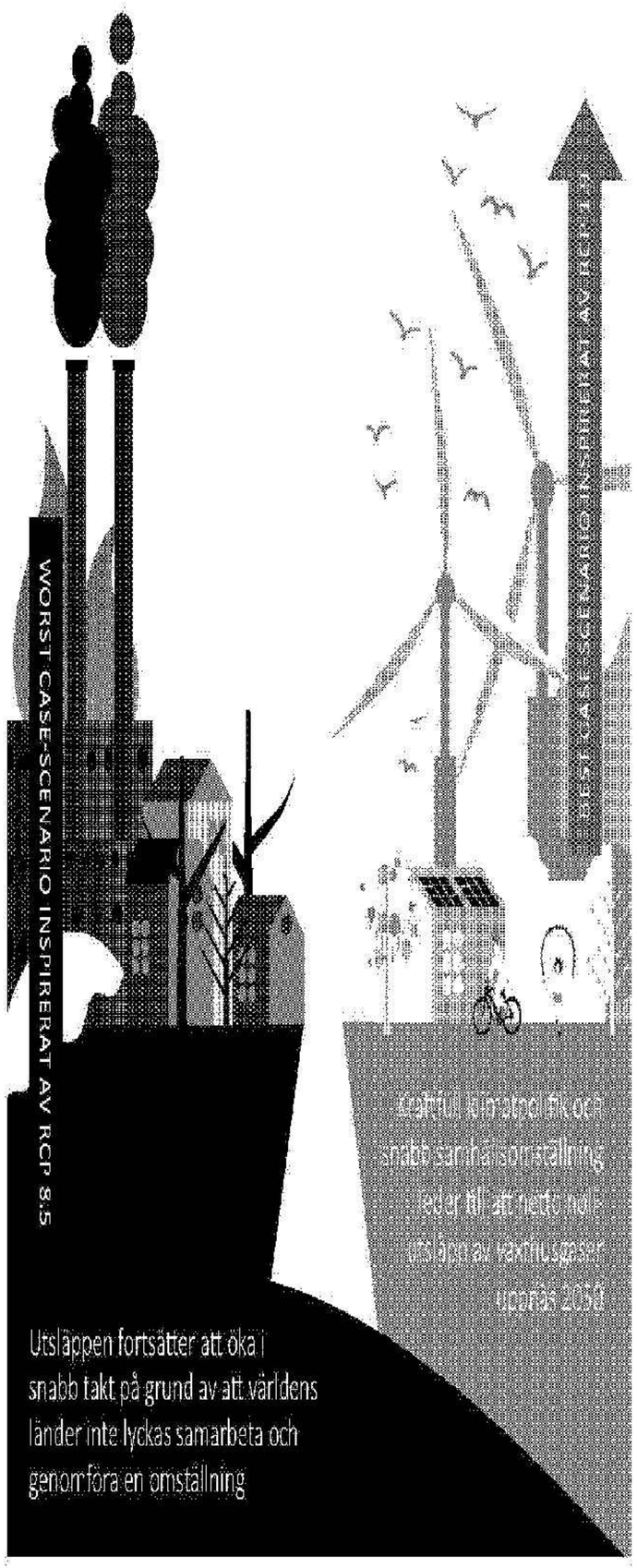
- Skyfall, översvämningar och stigande havsnivåer riskerar ge skador på Hemsös fastigheter samt på närliggande miljö och infrastruktur
- Vanligare förekomst av värmeböljor kan innebära att nuvarande fastigheter ej möter krav gällande kyla och ventilation
- Erosion kan leda till att miljön kring fastigheterna skadas
- Problem med leveranskedjor kan uppstå till följd av exempelvis brist på naturresurser, material, energi och råvaror som behövs för verksamheten
- Extremväder och ökad risk för översvämningar, ras och skred kan skada elanläggningar och medföra elbrist om reservkraft inte finns tillgänglig till våra fastigheter
- Vanligare förekomst av stora skyfall riskerar att skada fastigheterna
- Viss förhöjd medeltemperatur medför ökat behov av kylanläggningar och ventilation i fastigheterna
- Höjda havsvattennivåer kan påverka delar av fastighetsbeståndet

Omställningsrisker:

- Om städer och eller fastigheter behöver flyttas på grund av stigande havsnivåer kan det medföra att nuvarande fastigheter blir obsoleta
- Hårdare krav från exempelvis kunder, politiker och kapitalmarknaden gällande Hemsös klimatarbete och fastigheternas standard
- Ny teknik måste installeras i fastigheterna i mycket stor omfattning gällande exempelvis ventilation, kyla, energi och vatten, vilket ibland är komplicerat och kräver både stort kapital och hög kompetens
- Risk för att våra samhällsfastigheter ligger i områden där människor ej kommer att bo eller arbeta
- Brist på kompetens internt på företaget för att möta de nya och högre kraven

Möjligheter:

- Att förvärva, utveckla och erbjuda klimatanpassade, resurseffektiva samhällsfastigheter belägna i områden med lägre risk för att påverkas av klimatförändringarna
- Energi och resurseffektivt byggande innebär minskade kostnader
- Hemsö kan ta en tydlig position genom proaktivt arbeta med klimatfrågorna, möta de ökade kraven och använda det som en konkurrensfördel
- Klimatsäkra fastighetsportföljen genom att utveckla en strategi och utföra investeringar för att nuvarande fastigheter ska vara utrustade för klimatförändringar
- Inkludera klimatkriterier vid nyförvärv och nybyggnation för att säkerställa att framtida fastigheter är utrustade för att klara klimatförändringarna och är belägna i områden med låg risk
- Använda material och resurser mer effektivt
- Använda möjligheterna med grön finansiering



Potentiell påverkan på Hemsö

Finansiell påverkan:

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa ökade kostnader för drift, underhåll samt försäkringar kan uppstå
- Marknadsvärdet på fastigheterna kan påverkas, liksom att möjligheten för finansiering kan förändras om kapitalmarknaden ställer sig tveksam till finansiering av fastigheter i riskområden
- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa investeringar i ombyggnation för att anpassa befintligt fastighetsbestånd, exempelvis installation av kyl och ventilationsanläggningar bedöms behövas. Det kan även innebära viss ökning av försäkringskostnader, även om det förväntas vara mindre än vid RCP 8.5
- Möjlighet att värdera upp ett klimatanpassat fastighetsbestånd, samtidigt som värdet på fastigheter som inte kan möta de nya kraven kan minska eller behöva skrivas ned
- Ökade hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter i lågriskområden
- Resurseffektivare system kan leda till minskade kostnader för exempelvis energi och vatten

Påverkan på strategi och verksamhet:

- Strategi för hantering av våra fastigheter om worst-case scenario inträffar, till exempel vara förberedda på att hantera större antal akuta kriser
- Kartläggning av fastigheter i riskområden och vidta åtgärder för att minska risk och vara förberedda på exempelvis flera dagar med extremväder. Upprustning av fastigheter sämre anpassade för klimatförändringarna
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Erbjuda reservkraft för att kunna garantera el så att viktiga samhällsfunktioner kan fortsätta att bedriva sin verksamhet om den vanliga elkraften slås ut vid kraftigare extremväder
- Prioritera fastigheter där samhällsviktig verksamhet bedrivs så att samhället i stort ska fungera trots fall av exempelvis extremväder
- Inkorporera klimatfrågan i den dagliga verksamheten och fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan
- Samverka med andra aktörer, exempelvis kommuner, för att möta de ökade kraven
- Fortsatt fokus på samhällsfastigheter då äldre lever längre vilket leder till ett ökat behov av äldreboenden
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Se över fastighetsbeståndet, befintliga system och identifiera åtgärder, exempelvis gällande fastigheternas energianvändning och ventilationssystem
- Tydligt ansvarstagande och kommunikation, både inom organisationen mot intressenter

Energianvändning

Hemsö arbetar för att minimera vår klimatpåverkan genom minskad energianvändning. I byggskedet med hållbara material och konstruktioner, och i förvaltningen med energisparande åtgärder i fastigheterna.

Energieffektiva byggnader är också en förutsättning för att vi ska erhålla hållbar finansiering. Hemsös övergripande mål är att våra fastigheter ska bli tre procent mer energieffektiva per år i jämförbart bestånd, det vill säga de fastigheter som Hemsö ägt de senaste två åren och där vi därmed har jämförbara data. Detta gäller för närvarande i Sverige och vi arbetar för att ta fram ett koncernövergripande mål.

Fokus på energibesparande åtgärder

När vi förvärvar en fastighet granskar vi den ur energisynpunkt. När vi utvecklar en ny fastighet undersöker vi hur den kan utvecklas och förvaltas på bästa energimässiga sätt. Byggnadens konstruktion påverkar energianvändningen, därför säkerställer vi att utformningen ger en hög beständighet med ett energieffektivt byggnadsskal. Vi gör även en långsiktig bedömning av investeringen och förser byggnaden med väl anpassade och energieffektiva system.

Inventering för optimerad drift

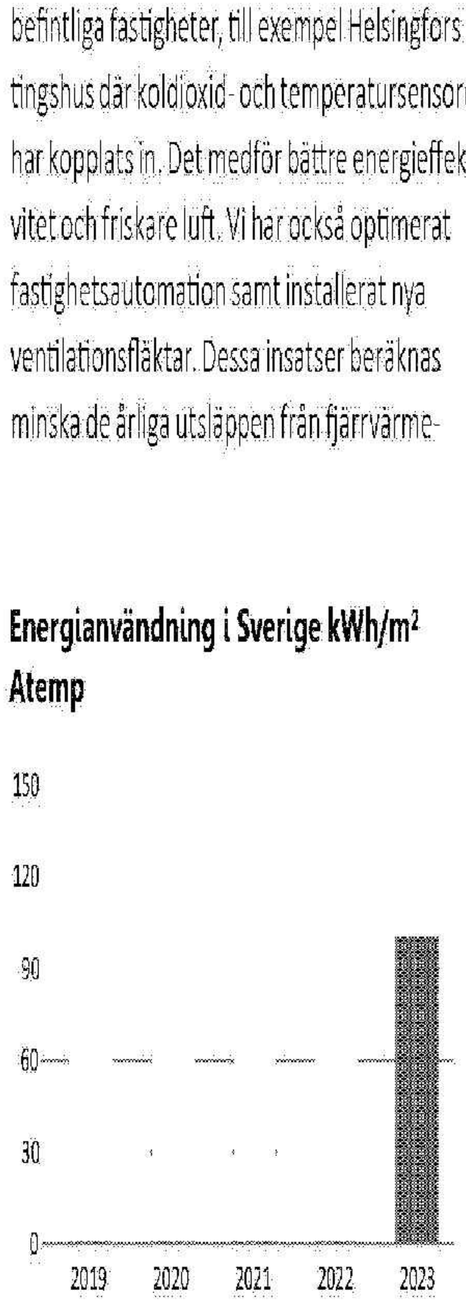
Vi har inventerat energianvändningen i vårt befintliga bestånd. Arbetet med att minska energianvändningen påbörjades i de fastigheter där åtgärder har haft störst effekt. Vi har till exempel bytt till värmepumpsanläggningar, uppdaterat ventilationssystem och installerat energisnål belysning. För att minska energianvändningen har vi också tagit hjälp av smarta sensorer för värme och ventilation.

Under året har vi drivit ett projekt där vi installerat sensorer på äldreboenden och i skolor för att effektivisera driften och skapa en bättre inomhusmiljö. Vi fortsätter att optimera genom att installera sensorer i utvalda fastigheter.

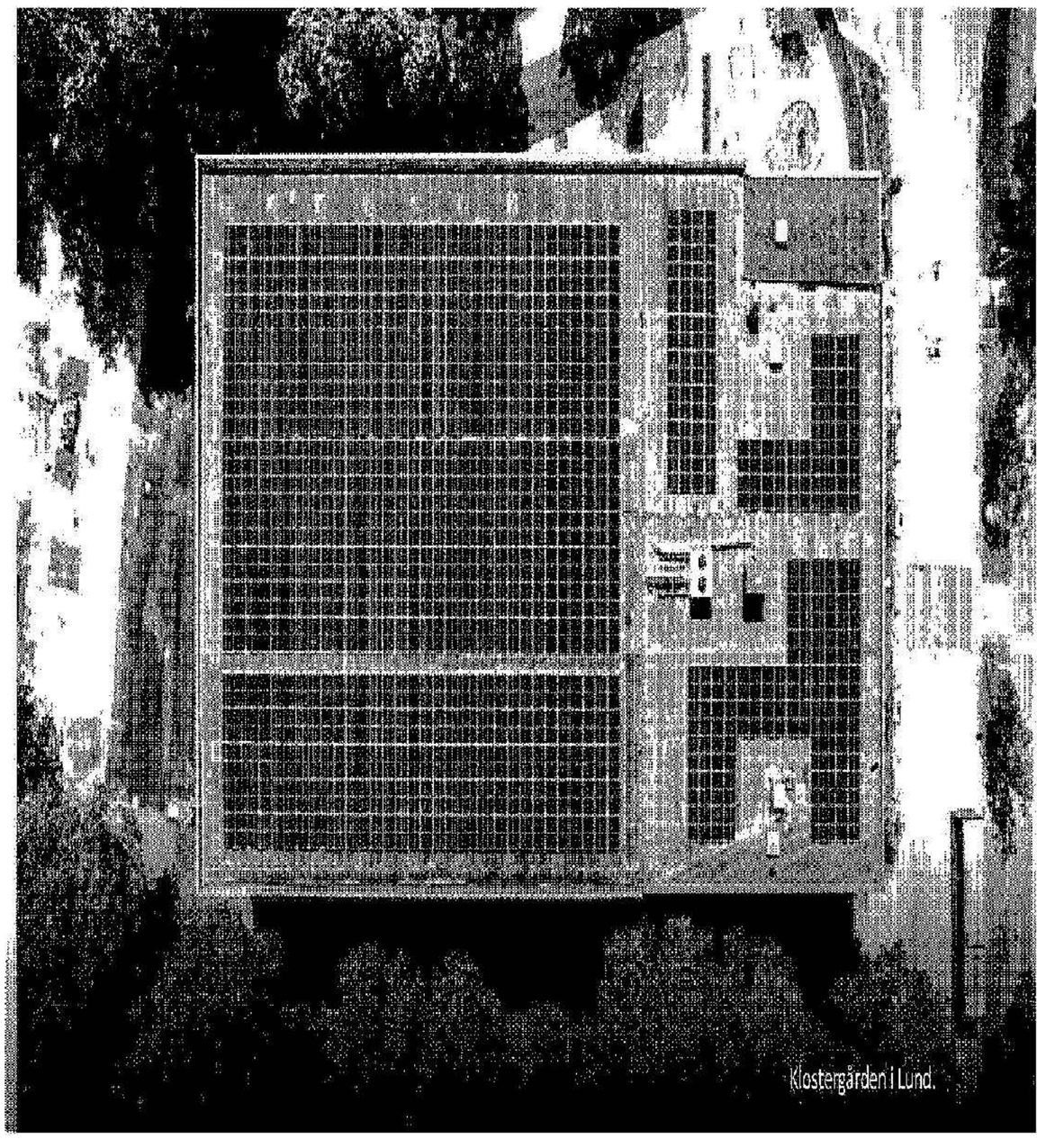
I Finland genomförs energirenoveringar i befintliga fastigheter, till exempel Helsingfors tingshus där koldioxid- och temperatursensorer har kopplats in. Det medför bättre energieffektivitet och friskare luft. Vi har också optimerat fastighetsautomation samt installerat nya ventilationsfläktar. Dessa insatser beräknas minska de årliga utsläppen från fjärrvärmeförbrukningen med minst 15 procent (jämfört med basår 2020).

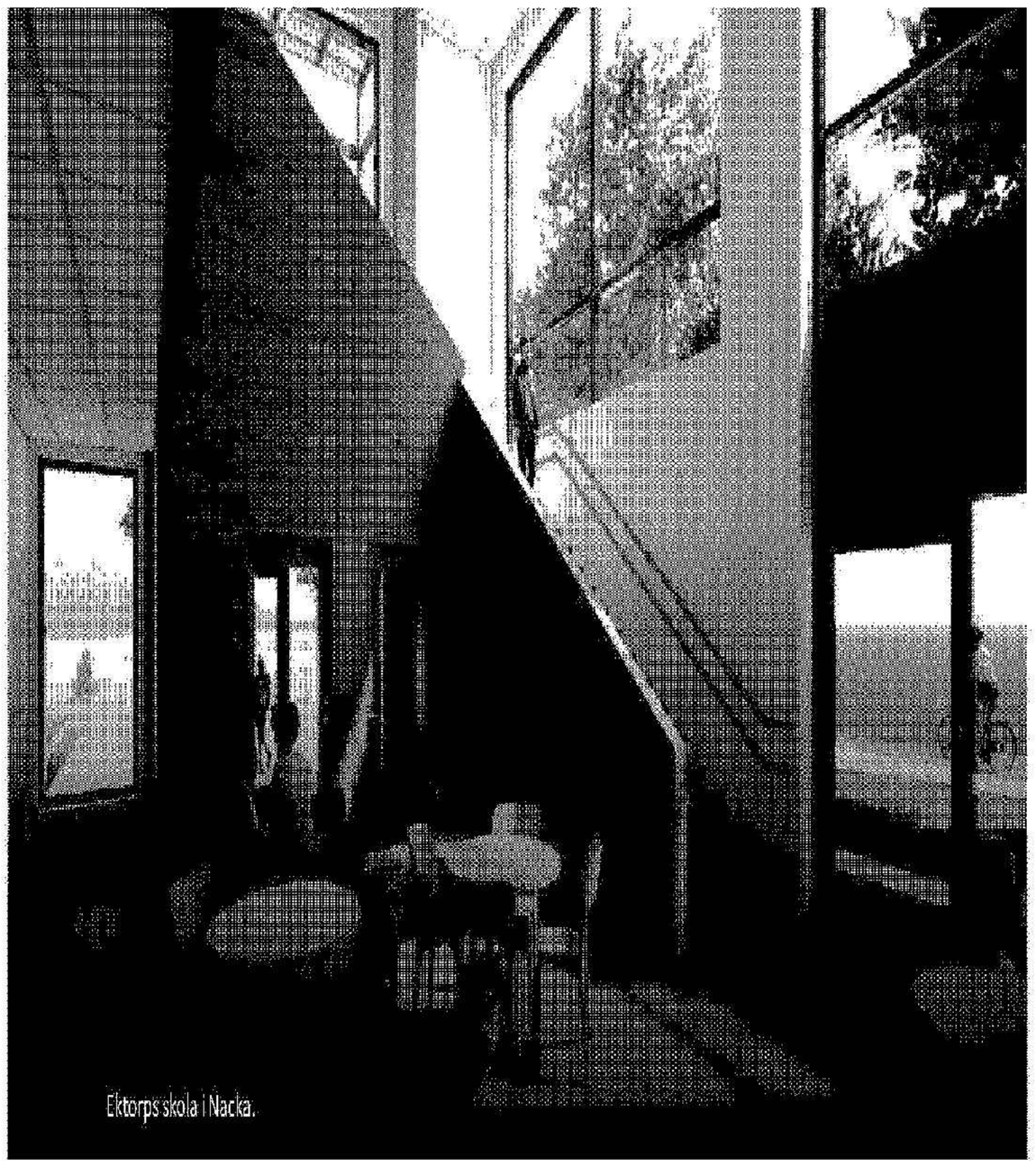
Som en del i vår klimatomställning fortsätter vi att utrusta fastigheter med rätt förutsättningar med solcellsanläggningar. I dagsläget har vi 101 fastigheter med solcellsanläggningar på taket. Den totala installerade effekten är 8 434 kWp. Den beräknade årsproduktionen från anläggningarna motsvarar 7 254 MWh.

Energianvändning i Sverige kWh/m² Atemp



I Sverige ligger ansvaret för energianvändningen på Hemsö. I Finland ligger ansvaret både centralt hos Hemsö och i vissa fall på hyresgästen. I Tyskland förfogar Hemsö över fastighetens 'skal' via ett så kallat double net-avtal, vilket bland annat innebär att hyresgästerna ansvarar för allt som rör inventarier och energianvändning.


Klostergården i Lund.



Ektorps skola i Nacka.

Energianvändning i organisationen

Rapporteringsperioden är 1 januari–31 december 2023.

MWh	2023	2022	2021
El förnybar	82 511	78 497	95 990
Fjärrvärme förnybar	128 196[2]	98 198[1]	116 261
Fjärrkyla förnybar	6 929	6 712	7 331
Total förnybar	**217 636**	**183 406**	**219 582**
Fjärrvärme fossilt	22 321	49 354	58 433
El fossilt	–	–	–
Olja	200	–	440
Naturgas	1 021	1 153	1 411
Biogas	–	–	1 287
Total icke förnybar	**23 542**	**50 507**	**61 571**
Summa	**241 179**	**233 914**	**281 153**

Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

[1] Andel förnybar och icke-förnybar fjärrvärme är baserad på fördelningen av fjärrvärme från 2021 års siffror.

[2] Andel förnybar fjärrvärme för Sverige är baserad på data från fjärrvärmebolagen. Andel förnybar fjärrvärme i Finland är baserad på nationell data kring andelen producerad samt andel förnybar.

Tre procents minskning som mål

Upphandling av el sker centralt i Sverige och Hemsö köper endast vattenkraft med garanterat ursprung. Finland upphandlar vindkraftsmärkt el och i Tyskland ansvarar hyresgästerna för upphandlingen.

Enligt vårt hållbarhetsmål ska vi minska energianvändningen med tre procent i jämförbart bestånd. I Sverige var energiminskningen två procent i jämförbart bestånd 2023. Energianvändningen var 100 kWh/m² Atemp vilket kan jämföras med 105 kWh/m² Atemp 2022.

I Finland var energiminskningen 3,7 procent i jämförbart bestånd 2023. Energianvändningen var 205 kWh/m² Atemp vilket kan jämföras med 213 kWh/m² Atemp 2023.

I Tyskland har vi fått in energidata för 80 procent av beståndet. Under 2024 kommer vi analysera datan för att sätta en tydligare strategi för hur vi ska arbeta med energifrågan. Det är dock hyresgästen som ansvarar för sin energianvändning och tillhörande data i Tyskland, vilket är en utmaning för oss som fastighetsägare.

Hållbarhetskrav på projekt styr kraven på energi vid nyproduktion. Som ett stöd för energifrågor i byggprojekt används miljöcertifiering.

Kvalitetssäkrad av Bygglovskollen
Det här är ett digitalt original
Dokumentet är signerat med Bygglovskollen
Dokumentets äkthet kan kontrolleras på
Dokument-ID: 20240229-1-1

Cirkularitet

Hemsös klimatfärdplan lyfter upp cirkulära processer som en betydande faktor i arbetet för att minska vårt klimatavtryck.

Cirkularitet handlar delvis om att återbruka material. Det handlar också om att skapa processer där vi redan på projektstadiet designar en byggnad med tanke på framtida återbruk. Till exempel att bygga med flexibilitet för nya användningsområden om lokalbehoven ändras, och att utveckla för att kunna demontera och återbruka delar av en byggnad. Vid ombyggnation inventerar vi för att undersöka möjligheten att återbruka material.

Återbruk skapar lägre avtryck

Hemsö har initierat projekt som fokuserar på återbruk och återvinning av byggmaterial i ombyggnadsprocesser. Deletapp 1 i Campus Polacksbacken i Uppsala, Lundellska skolan, färdigställdes till höstterminen 2023. Projektet är ett ambitiöst återbruksprojekt med målsättning att vara den svenska skola som har iordningställts med lägst klimatavtryck. Återbruk har präglat hela processen och resultatet blev 85 procent lägre klimatpåverkan jämfört med att bygga en helt ny skola.

Under pågående renovering i Campus Tensta återanvänder vi också material. Byggnaden är blåklassad och vi renoverar den varsamt. Hela stommen bevaras och så mycket som möjligt av interiören sparas. Lister, foder och fönsterbänkskanaler på väggar och i tak samt befintlig isolering i innerväggar återbrukas. I ytterväggarna sätts ny isolering in för att klara energikraven. Ljudabsorbenter i plåt kommer att återanvändas i delar av huset, likväl som rostfria diskbänkar och speglar. Kyl, frys och bänkskivor har återbrukats från andra byggen. Stavsborgsskolan i Nacka färdigställdes till höstterminen 2023. Inför rivningen av den gamla skolan inventerade vi byggnaden tillsammans med design- och arkitektbyrån Torstensson Art & Design. Till exempel återbrukades trappräcken, rör och glas till konstverk i den nya skolan. Elever på skolan var delaktiga i skapandeprocessen.

Avfall

Hantering av avfall är viktigt ur ett cirkulärt perspektiv. Det är framför allt vid ny- och ombyggnationer samt hyresgästanpassningar som större mängder avfall uppstår. Utöver det genereras avfall i samband med den dagliga driften av byggnaderna och från hyresgästernas verksamhet. Vi arbetar för att i första hand minimera mängden avfall som uppkommer och att i andra hand hantera avfall på ett så resurseffektivt sätt som möjligt.

Både Hemsö och entreprenören är ansvariga för hur avfallet hanteras. I samband med upphandling av entreprenader ställer vi miljö- och hållbarhetskrav. Inför en ombyggnation eller rivning gör vi en inventering avseende miljö- och hälsofarliga material. När ett projekt är färdigt kravställer vi att entreprenören överlämnar komplett avfallsstatistik som redovisar en sammanställning av samtliga avfallsfraktioner.

Avfall i förvaltningsskedet handlar främst om hyresgästernas avfall. Avfall och källsortering är ett viktigt område för både oss och våra hyresgäster. Det ska finnas möjligheter för boende, personal och de som vistas i lokalerna att sortera avfall, både inomhus och i särskilda soprum. Avfallshanteringen följs också regelbundet upp på hyresgästmöten och i vår kundundersökning.

Återbrukskonst på Stavsborgsskolan i Nacka – Älta 14:97.

Biodiversitet

Att skapa förutsättningar för den biologiska mångfalden är en av de större globala utmaningarna.

Vi tar oss an frågan genom att arbeta för att minska miljöskadliga kemikalier i byggmaterial. De utemiljöer vi skapar runt våra fastigheter spelar en väsentlig roll i främjandet av biodiversitet. Vi satsar också på att öka grönskan och artvariationen i våra utemiljöer i nyproduktionsprojekt samt i projekt Skolgårdslyftet som innebär att vi utvecklar skolgårdarna i vårt bestånd.

Den biologiska mångfalden kan påverkas redan i projekteringsstadiet. I vår förvaltning tar vi hand om och upprätthåller de gröna miljöer som är en förutsättning för biologisk mångfald.

I Finland har vi genomfört en studie för att undersöka byggandets effekter på biologisk mångfald. På så sätt kan vi definiera om och hur vi kan arbeta med ekologisk kompensation. Det innebär att den som orsakar förluster i biodiversitet på en plats ska kompensera genom att förbättra på en annan plats. Studien visar att ekologisk kompensation ska vara det sista alternativet. Förstahandsvalet ska alltid vara att behålla befintlig biodiversitet. Nästa steg är att ta fram nyckeltal som vi kan följa på området.

Vattenanvändning

För ett samhälles utveckling är vatten en viktig resurs. Vatten är vitalt för såväl ekosystem som energiproduktion, industri och hushåll. Under senare år har vattenbrist blivit ett allt vanligare problem.

Vi har med hjälp av övervakningssystem kartlagt hur vattnet används månadsvis på våra fastigheter för att kunna följa förbrukningsmönster och avvikelser. Det har rört sig om läckage men också hyresgästers rutiner. Där vi sett akuta brister har åtgärder satts in omgående. Vi arbetar också med åtgärder för att minska vattenanvändningen på våra fastigheter på sikt. I byggskedet handlar det till exempel om att välja snålspolande kranar och toaletter samt flödesregulatorer.

Biodling på en av våra fastigheter i södra Sverige.

ESG

Inom vår organisation innebär social hållbarhet att våra medarbetare ska må bra och utvecklas. Utåt handlar det om hur vår verksamhet påverkar och skapar möjligheter både för dem som vistas på våra fastigheter och för dem som bor och verkar i områden där vi finns.

Social hållbarhet

För Hemsö betyder social hållbarhet att bidra till att utveckla ett samhälle som sätter mänskliga behov och välbefinnande i fokus. Vi arbetar för att våra byggnader och utemiljöer ska vara trygga, hälsosamma och utvecklande.

*Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2023.

I vår roll som fastighetsägare bidrar vi till att upprätthålla och utveckla den sociala infrastrukturen. Det gör vi tillsammans med kommuner och regioner samt privata operatörer inom vård, omsorg och utbildning. Platser där Hemsö äger och förvaltar fastigheter stärks genom vår närvaro. Vi skapar värde för människor, inte bara för dem som vistas och arbetar i våra lokaler, utan även för människorna som bor i området.

Under 2023 har vi initierat projekt som kommer att bidra med 650 nya platser på äldreboenden och 3 010 nya skolplatser. Genom vår huvudägare, Tredje AP-fonden, skapar vi också en tillväxt för svenska pensioner och bidrar till trygghet för samhällets äldre.

Hållbar finansiering

För att säkerställa god tillgång till kapital är hållbar finansiering centralt för Hemsö. Finansieringen består av hållbara obligationer och lån. Hemsös hållbara ramverk beskriver vilka projekt som kan finansieras och omfattar förutom miljömässig hållbarhet även sociala hållbarhetsaspekter och investeringar. Läs mer på sidorna 113-114.

Hemsö deltog som partner till Järnaveckan 2023.

Stort samhällsengagemang

Genom samarbete med olika organisationer bidrar vi till ett mer inkluderande samhälle. Under 2023 var vi bland annat stolt partner till Järnaveckan i Stockholm, Frihamnsdagarna i Göteborg och ingick partnerskap med En frisk generation, som genomför inspirerande och gratis träning barn och deras familjer i Tensta.

Vi har också Hemsögåvan som riktar sig speciellt till de som vistas på våra fastigheter och syftar till att underlätta och berika vardagen. Hemsögåvan delades under 2023 ut till 11 olika utbildningsverksamheter och omfattade allt från pedagogiska uteleksaker till material till växthus.

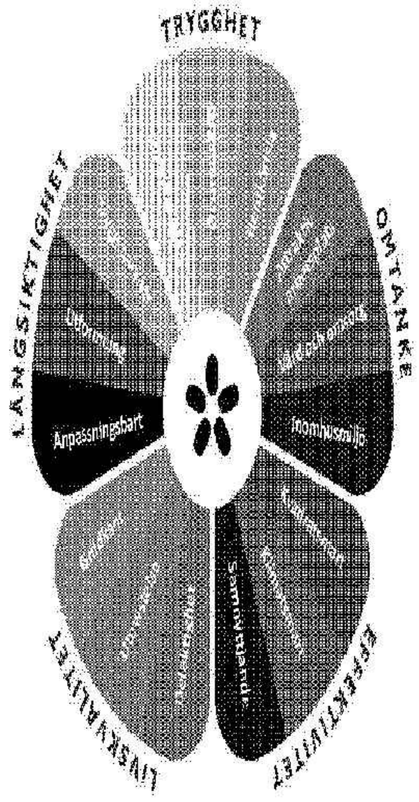
Nöjda kunder och långsiktiga relationer

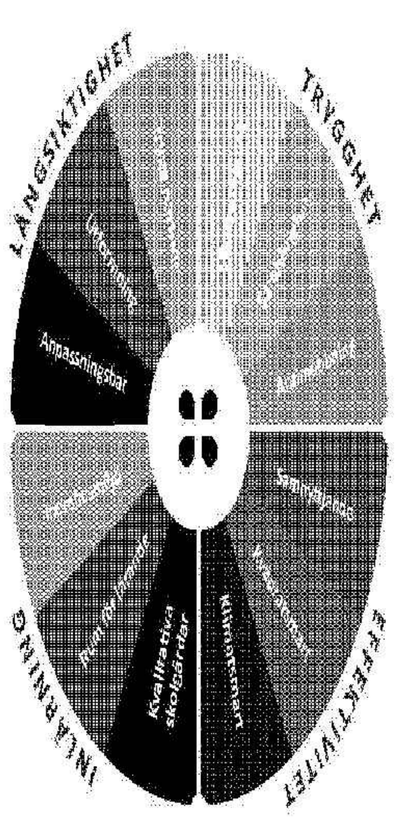
Vi värnar om relationerna till våra kunder och arbetar varje dag för att skapa förtroende. Genom NKI undersökningar tar vi reda på om vi lever upp till våra kunders förväntningar. Kundernas svar följs upp av ansvarig förvaltare och goda exempel lyfts i Hemsös kundgrupp för att skapa en standard för arbetet med kundvård. Det hjälper oss i arbetet med ständig förbättring av vår verksamhet, våra kundrelationer och vårt erbjudande.

Den senaste NKI-mätningen i Sverige gjordes i januari 2023 via en webbaserad enkät samt telefonintervjuer och visade resultatet 73,4 av 100. Högst betyg får frågorna som gäller samarbetet med Hemsö, där kunderna anser att vi är tillmötesgående och lyhörda.

De områden med förbättringspotential är felanmälan och serviceanmälan, främst hänförligt till återkoppling. Hemsö har som mål att nå ett Nöjd kund index på 75 av 100 inom en femårsperiod.

Under 2022 gjordes en kundnöjdhetsundersökning i Finland med resultatet 3,92 på en femgradig skala som mäter total nöjdhet. I Tyskland görs i dagsläget inte något generell NKI-undersökning men varje år genomförs en längre kundintervju och en nära dialog förs med hyresgästerna.





Människan i fokus

Vi arbetar för att våra byggnader och utemiljöer ska vara trygga, hälsosamma och utvecklande. I vår roll som fastighetsägare strävar vi efter att inga olyckor ska inträffa och att bidra till mer socialt hållbara miljöer och att ge bättre förutsättningar för våra hyresgästers verksamheter som alla är viktiga grundpelare i ett hållbart samhälle.

Vårt arbete inkluderar även att ställa krav på villkoren i leverantörskedjan och tillgodose efterlevnaden av riktlinjer och policyer som säkrar mänskliga rättigheter och rättvisa levnadsvillkor.

För att underlätta ett helhetsperspektiv i arbetet med att skapa hållbara och kvalitativa äldreboenden och skolor har vi utvecklat två verktyg: Hemsöblomman och Hemsöäpplet.

Hemsöblomman beskriver viktiga dimensioner för ett äldreboende, som omtanke om personalen eller hur vi skapar en större delaktighet till samhället runtomkring.

Hemsöäpplet beskriver motsvarande dimensioner för skola och rymmer vår samlade fastighetsexpertis, skolornas verksamhetskunskap och forskning kring lärmiljöer. Verktygen fungerar som stöd och inspiration i hela livscykeln från nyproduktion till vidareutveckling av befintliga äldreboenden och skolor.

Stiftelsen Tryggare Sverige publicerade i början av 2024 handboken PluggaTryggt med checklistor och riktlinjer för att hjälpa aktörer att utveckla trygga skolmiljöer. Hemsö har bidragit med kunskap och erfarenheter tillsammans med Växjö kommun och Västerås stad. Med Tryggare Sveriges handbok kan vi öka kunskapsnivån både internt på Hemsö och hos våra beställare.

Hälsa och säkerhet för våra hyresgäster

Genom fastighetsägaransvaret ser vi till att miljön på våra fastigheter inte medför någon negativ påverkan på hyresgästernas hälsa. I samband med nybyggnationsprojekt använder vi miljöcertifiering för att säkerställa inomhusmiljön, vilket bland annat innefattar rätt dimension av ventilation, luftkvalitet, dagsljus och materialval. I färdigställda byggnader har våra förvaltare ansvaret att upprätthålla kvaliteten på inomhusmiljön och förebygga olägenheter som fukt, mögel, radon och buller.

Vi har också tagit hjälp av smart teknik för att ytterligare optimera inomhusmiljön. Sensorer förser Hemsös förvaltningssystem med information om temperatur, koldioxidhalt och luftfuktighet i lokalerna.

Hemsö har en nollvision gällande olycksfall relaterade till fastigheterna. Vi genomför förebyggande skyddsronder och besiktningar i samtliga fastigheter enligt givna intervall för att kontrollera brandsäkerhet, fallskydd och hissar. Alla myndighetskontroller i Sverige loggas i fastighetssystemet Green View som ger en tydlig översikt av kontroller och åtgärder i vårt fastighetsbestånd. Motsvarande system finns i Finland via Vastuu Group. I Finland arbetar vi i förebyggande syfte med att utbilda hyresgäster för att klara nödsituationer som evakuering och första hjälpen.

Om en olycka med koppling till brister i fastighetsägaransvaret inträffar har vi en tydlig plan för hantering där vi utgår från vår process för krishantering. Genom våra driftleverantörer har vi dygnet-runt-jour med akututryckning.

Under 2023 hade vi två fall av olyckor kopplade till fastigheter. Ett tillbud och en olycka relaterat till fasad.

Elever deltog i utformandet av sin nya skolgård på Bagartorpsskolan i Solna.

Medarbetare

Hemsös mission är att göra våra medarbetare och kunder stolta. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare både för nya talanger och för dem som redan jobbar hos oss. Alla medarbetare inom Hemsö är viktiga för att vi ska leva upp till våra krav, förväntningar och visioner. För att lyckas tillsammans måste vi säkerställa att våra anställda får de rätta förutsättningarna i sitt arbete.

Medarbetarna är framgångsfaktorn

Företagskulturen är nyckeln till framgång. Våra kärnvärden utgör grunden för vår verksamhet. Vi har en tillåtande kultur som ger medarbetare möjlighet att testa idéer och att våga göra fel. Det gör att medarbetarna kan ta snabba beslut och påverka sitt arbete. En viktig del i att bygga en gemensam värdegrund är Hemsöskolan. I den får nyanställda genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och ta till sig Hemsös värdeord.

Ett gott ledarskap är också en framgångsfaktor. Vår ledarfilosofi är starka ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet. Vid chefsrekrytering är ledarkompetenser styrande i urvalet av kandidater.

Uppföljning och återkoppling

Medarbetarnas åsikter fångas upp genom medarbetarundersökningar, uppföljningssamtal efter nyanställning och avslutssamtal. Resultaten utvärderas och åtgärder implementeras.

Medarbetarundersökningen som genomfördes 2023 visade att Hemsö fortsatt ligger över "high performance bench", vilket innebär en jämförelse med de allra bästa företagen (topp 10), på såväl Engagemangsindex (EI) som ledning, teameffektivitet och organisatorisk- samt social arbetsmiljö. Ledarindex har ökat för tredje året i rad och ligger nu på en imponerande score om 86. Andelen ambassadörer är hög; Hemsös Employee Net Promotor Score (eNPS) som är 70, ett värde långt över high bench (54) och det globala snittet (14).

Karriärföretag

Även 2023 blev vi utsedda till ett av Sveriges bästa karriärföretag. Utmärkelsen är en svensk kvalitetsstämpel för de arbetsgivare som har högst kvalitet i sitt Employer Branding-arbete och som kan erbjuda unika karriär- och utvecklingsmöjligheter till sina medarbetare.

Brilliant Awards

Vi vann första plats i Brilliant Awards Employee Experience som baseras på den årliga medarbetarundersökningen. Det innebär att det är röster från våra medarbetare i Sverige, Tyskland och Finland.

Excellent arbetsgivare

I Nyckeltalsinstitutet kartläggning 2023 hamnar vi i de tio översta procenten för bästa arbetsgivare.

Hälsa och balans

Vår målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Vi uppmuntrar till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Hemsös arbetsmiljöhandbok styr hanteringen av arbetsmiljörelaterade frågor. Under 2023 uppgick vår frisknärvaro till 99,1 procent och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö.

Medarbetare på Hemsö i Helsingfors, Finland.

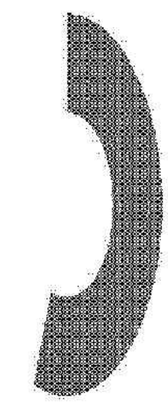
Mångfald, jämställdhet och icke diskriminering

Vi ser ett stort värde i att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom bolaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat. Variation vad gäller exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. På Hemsö arbetar vi också aktivt för en jämställd arbetsplats, både vad gäller könsfördelning och lika lön för lika arbete.

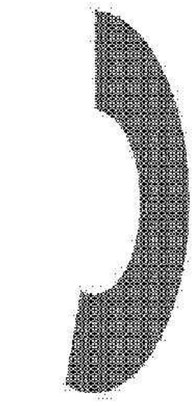
Vi har en jämn könsfördelning i hela företaget, även på ledningsnivå. Enligt lönekartläggningen för 2023 finns inga löneskillnader som kan härledas till kön. Hemsö har nolltolerans mot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Vi mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Vår uppförandekod beskriver hur vi agerar utifrån våra värderingar, visioner och åtaganden i vårt dagliga arbete och ger även vägledning för andra intressenter. Alla nya medarbetare genomgår utbildning i Hemsös uppförandekod.

Ålders- och könsfördelning

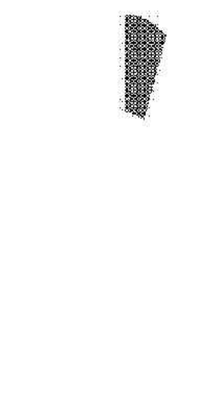
Könsfördelning alla anställda



Könsfördelning ledning



Åldersfördelning alla anställda



Resultat och nyckeltal, medarbetare

	Andel kvinnor/ män, %	<29 år	30–49 år	>50 år
2023				
Styrelse	50/50	0%	17 %	83 %
Ledning	45/55	0%	45 %	55 %
Samtliga anställda	44/56	8%	66 %	26 %
2022				
Styrelse	50/50	0%	17 %	83 %
Ledning	33/67	0%	33 %	67 %
Samtliga anställda	47/53	12%	58 %	30 %
2021				
Styrelse	50/50	0%	17%	83%
Ledning	40/60	0%	40 %	60 %
Samtliga anställda	47/53	11%	61%	28%

Baseras på antal den 31 december respektive år. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2023	2022	2021
Total	7,3	17,2	7,6
Män	4,5	13,3	13,6
Kvinnor	10,7	21,8	3,1

Antal nyanställda under 2023 uppgick till 23 (32 2022, 28 2021). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och religion på grund av för få anställda.
Beräkningar görs enligt formeln lägsta av antalet anställda som börjar respektive slutar/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland. 2022 års siffror är uppdaterade då beräkningsmodellen har ändrats från genomsnittligt antal anställda på torsdagen till genomsnitt mån/sv anor.

Anställningsform

Antal anställda per anställningsform	2023	2022	2021
Totalt antal anställda	169	158	153
Permanent anställda	166	156	151
Temporärt anställda	3	2	2

Samtliga permanenta anställda är heltidsanställda. De tempoärt anställdas arbetstid varierar.
Beräkningarna baseras på antal anställda den 31 december 2023 och omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

ESG

Hemsös hållbarhetsarbete inkluderar att vi verkar för ett öppet affärsklimat, hög affärsetik och aktivt motverkar korruption. Vi ställer krav på villkor i leverantörskedjan och arbetar för mänskliga rättigheter. I samarbetet med våra leverantörer utgår vi från våra kärnvärden – närvarande, ansvarstagande och utvecklande.

Ansvarsfullt företagande

De lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framför allt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning, miljö och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa att lagar och regler följs använder vi oss av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner.

Hemsö har en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget för de skyldigheter som är lagstadgade och utbildar löpande de medarbetare som berörs. Vår princip för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina områden. Vi gör regelbundet uppföljningar där ändrade lagar och regler innebär åtgärder inom bolaget. Behovet av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen. Uppföljning görs på ledningsnivå. Under 2023 var Hemsö inte föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar och regler.

Anti-korruption och affärsetik

Hemsö strävar efter att upprätthålla en hög affärsetik där vi motverkar korruption. Vi värnar om säkerhet och respekt för alla människor som berörs av vår verksamhet. Alla nya medarbetare genomgår en utbildning i Hemsös uppförandekod, där antikorruption är en viktig del. Under 2023 deltog 32 personer i Hemsöskolan, en introduktion och utbildning för nyanställda där uppförandekoden ingår.

Genom vår visselblåsartjänst ges alla en möjlighet att anonymt informera om misstanke om allvarliga missförhållanden och oegentligheter. För att trygga anonymitet för uppgiftslämnaren hanteras tjänsten av en extern part, WhistleB Whistleblowing Centre. När en rapport skickas så behandlas den omgående av Hemsös arbetsgrupp som består av HR-chef och chefsjurist.

För att motverka risken för korruption har vi bland annat utarbetat rutiner för inköp och attestering. Om vi upptäcker eventuella avvikelser hanteras det enligt en speciell rutin och rapporteras till styrelsen. Under 2023 har inga korruptionsincidenter inrapporterats.

Ansvarsfulla relationer genom hela leverantörskedjan

Centrala riktlinjer och processer ligger till grund för hur vi vill arbeta på ett ansvarsfullt sätt med våra inköp. Vi ställer höga krav både på oss själva och på våra leverantörer, bland annat genom vår Uppförandekod för leverantörer (Code of Conduct for Suppliers) som bifogas våra avtal. Under året har vi genomfört sju centrala upphandlingar där våra leverantörer har fått skriva under Hemsös Uppförandekod som baseras på FN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Kraven gäller alla våra leverantörer och omfattar även underleverantörer.

För att skapa ansvarsfulla relationer krävs insyn i alla verksamheter, i alla led. För ansvarsfulla affärer och inköpsarbete behövs ett transparent och branschöverskridande samarbete. Vi ser detta som ett strategiskt och långsiktigt arbete där vi välkomnar nya krav som Human rights due diligence directive och CSRD (Corporate Social Responsibility Directive), vilka kan vara ett stöd i processen.

Vi har en löpande dialog med våra leverantörer och arbetar med en genomgående uppföljning av strategiska projekt och leverantörer. 2023 gjorde vi en större genomlysning av de underleverantörer som arbetar med vår nyproduktion för att kartlägga operativa och finansiella risker. Med det som grund har vi under året påbörjat ett arbete med att utveckla vårt arbetssätt för leverantörsuppföljningar, inklusive underleverantörskedjor. Arbetet innebär att bland annat ta fram centrala mål med tillhörande processtyrning. Ambitionen är att arbetet ska vara klart under 2024.

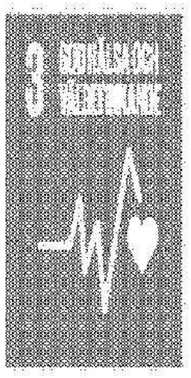
Mänskliga rättigheter står högt på agendan för oss. Det gör det även för vår huvudägare Tredje AP-fonden som verkar för att mänskliga rättigheter, kopplade till portföljbolagens verksamheter respekteras, upprätthålls och stärks där det finns behov. Fastighetsbolagen inom Tredje AP-fonden har samarbetsgrupper för utbyte av erfarenheter och kompetensutveckling inom området. Hemsö medverkar som en part i det samarbetet, som kommer att intensifieras under kommande år.

Antikorruption och affärsetik
Hemsö strävar efter att upprätthålla en hög affärsetik där vi motverkar korruption. Vi värnar om säkerhet och respekt för alla människor som berörs av vår verksamhet. Alla nya medarbetare genomgår en utbildning i Hemsös uppförandekod, där antikorruption är en viktig del. Under 2023 deltog 32 personer i Hemsöskolan, en introduktion och utbildning för nyanställda där uppförandekoden ingår.

Mål och strategier mot FN:s globala utvecklingsmål

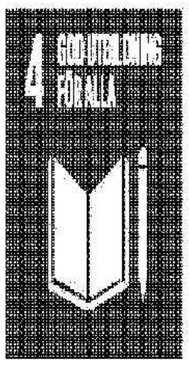
GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

Hemsös hållbarhetsarbete är strategiskt och fokuserar på de områden där vi som utvecklare och ägare av samhällsfastigheter kan göra skillnad och bidra till ökad hållbarhet. Nedan presenteras de globala mål som Hemsö framför allt kan bidra till.



Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Hemsö strävar efter att byggnaderna ska bidra till en säker och hälsosam inomhusmiljö, bland annat genom miljöcertifiering, högt ställda krav på byggmaterial, miljöinventering av äldre byggnader och genom utveckling- och innovationsprojekt om hälsofrämjande inomhus- och utomhusmiljö.



Mål 4 – God utbildning för alla

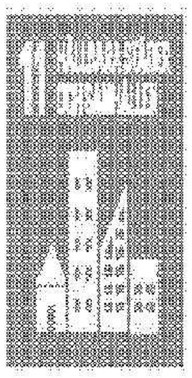
Hemsö arbetar med att skapa och förvalta hållbara, inkluderande och trygga utbildningsmiljöer, till exempel genom vårt koncept Hemsö-äpplet. I projektet Skolgårdslyftet satsar vi extra på utemiljön kring våra skolor.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Vi arbetar systematiskt med att minska vår energianvändning i byggnader och ställer höga krav på energieffektivitet vid nyproduktion. Omfattande investeringar i solcellsanläggningar och geoenergi är ytterligare exempel hur vi bidrar till detta mål.

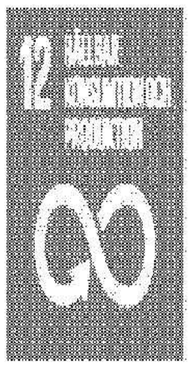
Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hemsös verksamhet skapar samhällsnytta genom de samhällsfastigheter vi bygger och förvaltar. Vi genererar avkastning till det svenska pensionssystemet och är en långsiktig och stabil arbetsgivare med nöjda och friska medarbetare. Vi är ansvarsfulla och långsiktiga när vi gör affärer och i våra relationer med hyresgäster och leverantörer.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Vi arbetar dagligen för att skapa miljömässigt hållbara samhällsfastigheter med fokus på samhällets, stadsdelens och människors behov. Inom vår verksamhet och i samverkan med våra hyresgäster, kommuner, leverantörer och i branschnätverk driver vi utvecklings- och innovationsprojekt med fokus på både miljö och hälsa.



Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Byggande och fastighetsdrift innebär omfattande resursanvändning, något som vi arbetar aktivt med att minimera genom allt ifrån resurseffektiva byggnader där ytor nyttjas optimalt till att ställa om till förnybar energi och klimatanpassat byggande.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Hemsö har antagit en klimatstrategi och arbetar aktivt med att minska vårt klimatavtryck i både byggande och förvaltning genom allt från val av energikällor och byggmaterial till att delta med pilotprojekt i initiativ kopplade till klimatanpassat byggande, som till exempel NollCO_2, Färdplan 2045 och Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

GRI-index

GRI 2: General Disclosures 2021	2	Uppgifter om organisationen	2	Hemsö Fastighets AB. Huvudkontoret ligger på Linnégatan 2, Stockholm.
	2–2	Redogörelse för enheter som ingår i redovisningen	2	Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Eventuella avgränsningar redovisas öppet i rapporten.
	2–3	Redovisningsperiod, interval och kontaktperson	40, 104	Kontaktperson för rapporten är Karolina Brick Hållbarhetschef karolina.brick@hemso.se
	2–4	Omräkning eller ändring av information	34	2022 års klimatsiffror är omräknade.
	2–5	Extern granskning	52	
	2–6	Aktiviteter, värdekedjan och övriga affärsrelationer	4, 17, 30–32	
	2–7	Medarbetare	46	Vi redovisar inte medarbetarsiffror uppdelat på region.
	2–8	Medarbetare som inte är anställda		Vi har i dagsläget ingen information kring de som arbetar med våra projekt anställda eller kontrakterade av våra underleverantörer. I vår plan för övergången till CSRD tittar vi på processer för att se hur vi ska kunna inkludera dessa i framtiden.
	2–9	Styrningsstruktur	76–78	
	2–10	Nominering och val av det högsta styrande organet	28–29, 76–78	
	2–11	Ordförande för det högsta styrande organet	76–78	
	2–12	Roll för det högsta styrande organet att övervaka hanteringen av påverkan	28–29	
	2–13	Delegering av ansvar för hanteringen av påverkan	28–29, 76–79	
	2–14	Roll för det högsta styrande organet i hållbarhetsrapporteringen	28–29, 76–79	
	2–15	Intressekonflikter	28–29, 76–79	Vi använder externa konsulter för att utvärdera styrelsens arbete och sammansättning där frågor kring styrningsstruktur utvärderas. Hemsö ägs till 85 procent av Tredje AP-fonden och 15 procent av Sagax. De utgör Hemsös styrelse.
	2–16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	28–29, 48	
	2–17	Kollektiv kunskap inom det högsta styrande organet	28–29	Under året har företagsledningen fått utbildning kring de nya CSRD-direktivet, SFDR Taxonomi och grundläggande klimatutbildning.
	2–18	Utvärdering av det högsta styrande organet	76–79	
	2–19	Ersättningspolicy	28–29	Styrelsens ersättning är inte kopplat till hållbarhet.
	2–20	Process för att fastställa ersättningar	76–79	Styrelsens ersättning är inte kopplat till hållbarhet.
	2–21	Kompensationsförhållanden		Medianlönen är 58 300 svenska kronor. Bäst betalda anställd i förhållande till medianlön är 9. Bäst betalda anställdes lönekökning i förhållande till medianprocentuell löneökning är 23,1 procent.
	2–22	Ställningstagande om strategi för hållbar utveckling	5	
	2–23	Policyåtaganden	29	
	2–24	Integrering av policyåtaganden	29	Våra policyer är kopplade till Hemsös hållbarhetsstrategi. De integreras och följs därför upp årligen.
	2–25	Processer för att minska negativ påverkan	28–29, 35–37, 67	Vi har ingen tydlig process kring att utvärdera negativ påverkan i vår värdekedja. I vissa områden så som klimat har vi påbörjat ett arbete som presenteras i vår TCFD-redovisning. Under 2023 har vi påbörjat arbetet med dubbelväsentlighet enligt CSRD där negativ påverkan är en del av identifieringen. Vi har även under 2024 anställt en kvalitetsansvarig som kommer att ha som uppgift att ta fram processer och koordinera riskarbetet på Hemsö.
	2–26	Mekanismer för att söka rådgivning	28–29	
	2–27	Efterlevnad av lagar, regler och förordningar	28–29	
	2–28	Medlemskap i organisationer	29	
	2–29	Metod för intressentdialog	27	
	2–30	Kollektivavtal		Hemsös anställda i Sverige, vilket motsvarar 86 procent av alla anställda, omfattas av svenska kollektivavtal. Inom Hemsö Finland och Tyskland tillämpas inte kollektivavtal dagsläget, men liknande villkor används. Inför varje anställning genomför vi en process där vi stämmer av våra villkor genom ett HR-/lönesystem. Vi informerar om de förmåner som ingår i anställningsavtalet och där jämför vi med andra fastighetsbolag för att kunna erbjuda liknande villkor. Efter en viss tid gör HR-avdelningen en uppföljning av anställningen och en löneöversyn görs årligen.

Kontrollstämpel: Ernst & Young AB, Stockholm, 556029-6740

GRI 3: Material Topics 2021	3–1	Process för att bestämma väsentliga områden	27	
	3–2	Lista på väsentliga områden	26–27	
Ekonomiskt resultat				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	4–9, 67–72	
GRI 201: Economic Performance 2016	201–1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	52	
Antikorruption				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	29–30, 48, 67, 72	
	205–2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	48	Alla våra nyanställda (vilket inkluderar även ledningsgruppen) får ta del av vår uppförandekod där affärsetik tas upp vid anställning.
	205–3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	48	
Material och kemikalier				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	30–31, 34, 67, 71	
Egen	Hemsö–1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav		Andel produkter i projekt som uppfyller nivå A och B i materialvalssystemet SundaHus Miljödata.
Energi				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	10–11, 31, 38–39, 67, 71	
GRI 302: Energy 2016	302–1	Energianvändning inom organisationen	39	
	302–4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	39	
Utsläpp				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	33–37, 67, 71	
GRI 305: Emissions 2016	305–1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	34	
	305–2	Inköpt energi – indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	34	
	305–3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	34	
Utvärdering av leverantörer, miljö				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	28–29, 48, 67, 72	Sedan 2024 ingår inköpsfunktionen under hållbarhet. Ambitionen är att integrera hållbarhetsfrågorna tydligare i våra inköpsprocesser.
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308–1	Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	48	Hemsös definition av leverantörer är de som ingår i centrala upphandlingar.
Anställningsförhållanden				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	45–46, 67, 71	
GRI 401: Employment 2016	401–1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	46	Vi redovisar inte på ålderskategorier eller region då vi internt inte redovisar personalomsättning uppdelat på dessa. Hemsö har endast totalt 169 anställda, 12 i Tyskland, 16 i Finland och 141 i Sverige.
Kompetensutveckling				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	45–46, 67, 71	Alla medarbetare får chansen att påverka både sin egen roll och verksamheten. Det lägger grunden till engagerade och motiverade medarbetare. Som bas för den professionella utvecklingen har alla anställda en individuell utvecklingsplan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet. Genom våra egna utbildningar, Samhällsskolan och Hemsöskolan, fokuserar vi på internkompetensutveckling och att skapa gemensamma värderingar. Många medarbetare har unika spetskunskaper och för att sprida den kunskapen instiftade vi för några år sedan Samhällsskolan, en internutbildning där vi lär oss av varandra. Vår ledarfilosofi är stark då ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet och alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. För att inspirera våra anställda att ta steg vidare inom organisationen annonserar vi tjänster internt först vid nyanställning.
GRI 404: Training and Education 2016	Hemsö–2	Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling		Varje år mäter vi upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste undersökningen ansåg våra medarbetare svarade 88 procent positivt och 11 procent neutralt på frågan ”Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?”
	404–3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation		100 % av medarbetarna via medarbetarsamtal.

Kvalitetsgranskad av PwC
PwC har granskat att hållbarhetsinformationen har upprättats i enlighet med de kriterier som anges i rubriken Om rapporten.
Se vår granskningsrapport.

Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering

GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	43–46, 67, 71	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunitiy 2016	405–1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	46	
	406–1	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	46	

Lokalsamhällen

GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	4, 9, 43–44	
Egen	Hemsö–5	Färdigställandekapacitet	9	

Utvärdering av leverantörer, sociala frågor

GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	28–29, 48, 67, 72	Sedan 2024 ingår inköpsfunktionen under hållbarhet. Ambitionen är att integrera hållbarhetsfrågorna tydligare i våra inköpsprocesser.
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414–1	Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	48	Hemsös definition av leverantörer är de som ingår i centrala upphandlingar. I vår uppförandekod tas det upp både sociala- och miljöaspekter.

Kunders hälsa och säkerhet

GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	33, 34, 44, 67, 71	
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416–1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	34	
Egen	Hemsö–3	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	44	

Märkning av produkter och tjänster

GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	30–31, 34 67, 71	
GRI 417: Marketing and Labelling 2016	CRE8	Hållbarhetscertifieringar och rankning av fastighetsbeståndet	34	

Kundnöjdhet

GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	43–44	
Egen	Hemsö–4	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	43	Vi genomför kundundersökningar vartannat år. Senaste undersökningen genomfördes 2022.

ÅRL-tabell

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	4, 8, 10–11
Miljö	Policy och miljöfrågor	
	Risker och riskhantering avseende miljöfrågor	28–29, 33–41, 67, 71
	Mål och resultat hänförliga till miljöfrågor	
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor	
	Risker och riskhantering avseende sociala frågor	28–29, 43–46, 67, 71
	Mål och resultat hänförliga till sociala frågor	
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor	
	Risker och riskhantering avseende sociala frågor	28–29, 48, 67, 72
	Mål och resultat hänförliga till sociala frågor	
Motverkande av korruption	Policy och arbete inom antikorruption	
	Risker och riskhantering avseende antikorruption	
	Mål och resultat hänförliga till antikorruption	28–29, 48, 67, 72

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2023	2022	2021	Andel, %
Direkt tillskapat värde				
Fastighetsintäkter	4 859	4 097	3 639	
Summa intäkter	**4 859**	**4 097**	**3 639**	
Fördelat ekonomiskt värde				
Anställda	-228	-215	-198	-4,7
Räntor	-1 154	-613	-486	-23,8
Utdelning	-1 155	-1 072	-905	-23,8
Drift	-998	-861	-724	-20,5
Skatt	-109	-264	-173	-2,3
Behållet ekonomiskt värde	**1 214**	**1 071**	**1 153**	**25,0**

Revisors rapport över översiktlig granskning av Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Hemsö Fastighets AB org. nr 556779–8169

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Hemsö Fastighets AB att översiktligt granska Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Hemsö Fastighets AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 2 samt 52 i detta dokument.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 2 i års- och hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

This document is digitally signed by KPMG AB.
Document ID: A39A0C5E-0A7C-4E2A-9E4D-1B2C3F4A5B6C
Issuer: Swedish Certification Authority
Signatory: Peter Dahllöf
Date: 2024-02-21 08:14:32 UTC

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	55	Flerårsöversikt	82
Finansiering	61	Räkenskaper	83
Riskhantering	67	Noter	89
Ordförandeord	75	Revisionsberättelse	108
Bolagsstyrning	76	Nyckeltalsberäkningar	111
Styrelse	80	Definitioner	112
Ledande befattningshavare	81	Rapportering – Hållbara obligationer	113

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org. nr 556779-8169, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2023 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

Hemsö är Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter. Hemsö äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden. Hemsö har kreditbetyg A+ från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Den 31 december 2023 ägde Hemsö 488 fastigheter med ett marknadsvärde om 82,6 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och regioner. Därutöver har Hemsö även hyresgäster som är privata operatörer men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö. Hemsö presenterar vissa mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Beräkningar och definitioner av dessa nyckeltal återfinns på sidan 111.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 818 mkr (4 073) under 2023, en ökning med 18 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 417 mkr (178) motsvarande 11 procent (5). Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna i jämförbart bestånd positivt med 119 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 97,8 procent (97,9) och den ekonomiska vakansen uppgick till 112 mkr (98). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 4 996 mkr (4 620) före avdrag för rabatter. Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen uppgick till 9,5 år (9,6). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Kostnader

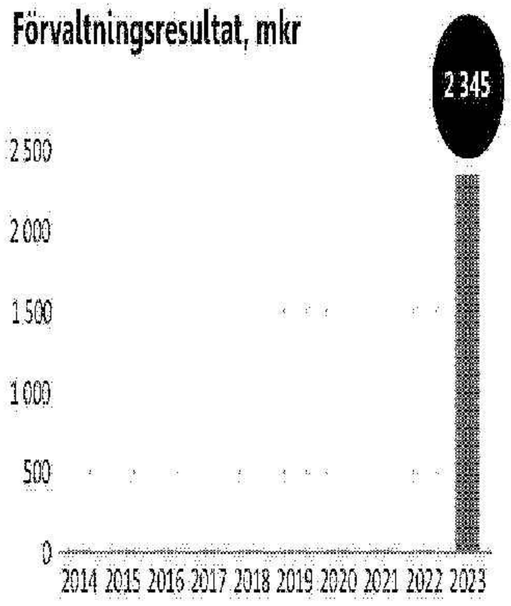
Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 228 mkr (1 065), en ökning med 163 mkr, motsvarande 15 procent.
Ökningen berodde på en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst på grund av högre energikostnader.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 102 mkr motsvarande 11 procent, varav valutakursförändringen påverkade kostnaderna negativt med 24 mkr.

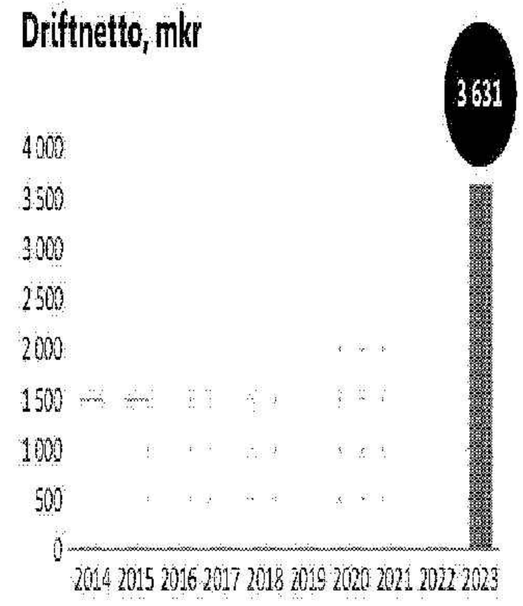
Förvaltningsresultat

Mkr	2023	2022	Δ %
Hyresintäkter	4 818	4 073	18,3
Övriga intäkter	41	23	76,1
Fastighetskostnader	-1 228	-1 065	15,3
Driftnetto	**3 631**	**3 032**	**19,8**
Central administration	-196	-183	7,1
Resultat från andelar i joint venture	-14	82	-117,0
Rörelseresultat	**3 421**	**2 931**	**16,7**
Räntenetto	-1 154	-613	88,2
Resultat efter räntenetto	**2 267**	**2 317**	**-2,2**
– varav Förvaltningsresultat	**2 345**	**2 309**	**1,6**
Operativt kassaflöde	2 329	2 160	7,8
Överskottsgrad	74,7%	74,0%	0,7
Rörelsemarginal	70,4%	71,5%	-1,1

Förvaltningsresultat, mkr



Driftnetto, mkr



Driftnetto

Driftnettot ökade med 599 mkr till 3 631 mkr (3 032), en ökning med 20 procent. Ökningen var främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Överskottsgraden ökade till 74,7 procent (74,0). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,1).

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 procent till 3 147 mkr (2 818). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering och en positiv inverkan av valutakursförändring.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -1 154 mkr (-613). Förändringen i räntenettot är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning, samt en större räntebärande skuld. Genomsnittsräntan vid årets utgång ökade till 2,3 procent (1,8), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor. Räntebindningen uppgick till 5,0 år (5,6) och den räntebärande skulden ökade till 50 823 mkr (49 567). Räntenettot består av räntekostnader om -1 093 mkr (-546), övriga finansiella kostnader om -59 mkr (-53), ränteintäkter om 36 mkr (18) samt räntekostnader tomträtter och arrenden -39 mkr (-31).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 345 mkr (2 309), en ökning med 2 procent. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 599 mkr och belastades med att räntekostnaderna ökade med 547 mkr. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 78 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -5 287 mkr (589) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -5 270 mkr (603). Detta motsvarar en värdeförändring om -6,2 procent (1,2). Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 3 936 mkr (4 336) motsvarande 4,6 procent (6,0). Indexerade hyror samt nya hyresavtal påverkade värdeförändringen från förvaltningsverksamheten positivt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -9 205 mkr (-3 733) motsvarande en förändring om -10,8 procent (-5,0) vilket förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav i samtliga Hemsös marknadssegment. Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (4,5).

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under slutet av 2023 fortsatt låg, även om det finns tecken på återhämtning i enstaka fastighetssegment. För samhällsfastigheter har antalet genomförda transaktioner varit mycket få sedan sommaren 2022 men för de affärer som har noterats är det tydligt att betalningsviljan är lägre än tidigare.

Jämförbart bestånd

	31 dec 2023	31 dec 2022	Förändring %
Antal fastigheter, st	377	377	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	66 8[illegible]9	70 334	-5,0
Direktavkastning, %	4,6	4,[illegible]	0,6

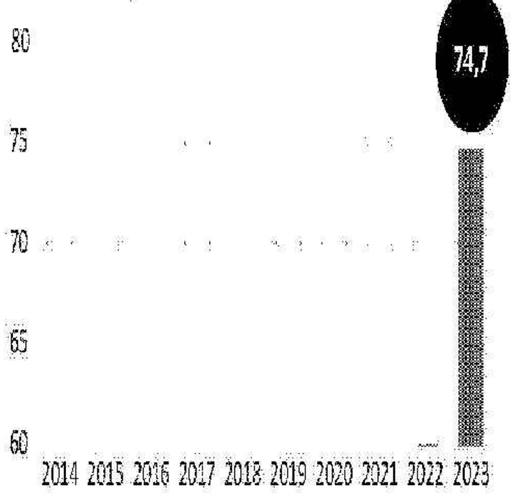
Belopp i mkr	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Förändring %
Hyresintäkter	4 159	3 743	11,1
Övriga intäkter	35	2[illegible]	68,3
Driftkostnader	-708	-637	11,1
Underhållskostnader	-257	-224	14,7
Övriga kostnader	-83	-85	-2,1
Driftnetto	**3 147**	**2 818**	**11,7**

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2022 till och med 31 december 2023 (exklusive 97 projektfastigheter).

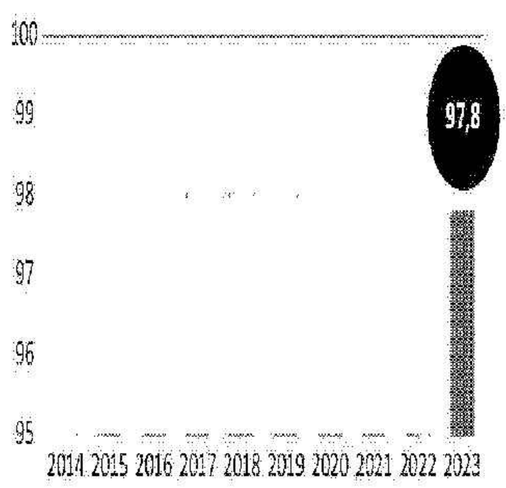
Driftnetto per geografisk marknad

	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	3 022	1 027	8[illegible]0	4 859
Fastighetskostnader, mkr	-858	-249	-120	-[illegible] 228
Driftnetto, mkr	**2 164**	**778**	**689**	**3 631**
Nyckeltal				
Andel driftnetto, %	60	21	19	100
Överskottsgrad, %	71,6	75,7	85,1	74,7

Överskottsgrad, %



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (4,5). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (4,4), i Finland till 5,7 procent (5,2) och i Tyskland till 4,8 procent (4,2).

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -225 mkr (251). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -38 mkr (27). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -187 mkr (224).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 524 mkr (-594) varav aktuell skatt utgjorde -23 mkr (-190) och uppskjuten skatt utgjorde 547 mkr (-403).

Årets resultat

Årets resultat efter skatt minskade till -2 721 mkr (2 563). Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till -9,4 procent (8,8). Totalavkastningen uppgick till -1,9 procent (4,5).

Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 2 825 mkr (3 809), varav 1 933 mkr (2 998) avsåg ny-, till och ombyggnationer och 892 mkr (811) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 8 procent till 2 329 mkr (2 160). Ökningen är främst hänförlig till en högre utdelning från joint venture och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 2 329 mkr (2 175). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -381 mkr (335). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 222 mkr (-6 467) samtidigt som upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 349 mkr (3 816). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 1 076 mkr (-142).

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 121 mkr (118) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -246 mkr (-223) och beror främst på

Balansräkning

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	82 624	84 879	75 737	62 240	55 027
Nyttoanderätter	988	932	759	605	582
Derivat	–	247	161	–	–
Övriga tillgångar	4 026	2 864	2 164	1 457	1 348
Likvida medel	1 593	526	687	891	988
Tillgångar	**89 231**	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**
Eget kapital	28 156	30 028	28 350	20 082	16 714
Räntebärande skulder	50 823	49 567	42 498	38 652	35 542
Derivat	187	–	–	231	211
Leasingskulder	988	932	759	605	582
Uppskjuten skatt	5 954	6 557	6 082	4 270	3 600
Övriga skulder	3 123	2 363	1 819	1 353	1 296
Eget kapital och skulder	**89 231**	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**
Utbetalning till ägare					
Utdelning, mkr	1 155	1 072	905	860	721
Finansiella nyckeltal					
Eget kapital, mkr	28 156	30 028	28 350	20 082	16 714
Soliditet, %	31,6	33,6	35,7	30,8	28,8
Substansvärde, mkr [1]	34 149	36 586	34 466	24 608	20 525
Justerad soliditet, %	38,3	40,9	43,3	37,7	35,4

[1] Definitionerna av substansvärde och justerad soliditet uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntedet vat, år 2020 har räknats om.

fler anställda men även högre konsultkostnader till följd av pågående digitaliseringsprojekt.
Finansiella poster uppgick till 380 mkr (-192).
I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 058 mkr (722), räntekostnader om -1 357 mkr (-623), resultat från andelar i koncernföretag 322 mkr (423) samt valutakurseffekter om 358 mkr (-714). Värdeförändring av derivat uppgick till -156 mkr (-75) och årets resultat uppgick till 103 mkr (518).

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 169 (158) anställda varav 75 (74) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 141 (132) anställda i Sverige, 12 (10) i Tyskland och 16 (16) i Finland.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsrapporteringen utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen och omfattar sidorna 26–52.

Framtida utveckling

Hyresgästefterfrågan är fortsatt stor i alla våra marknadssegment vilket gör att Hemsös vakanser förväntas förbli låga. Hemsö har många nybyggnationer som tillför hyresintäkter när dessa projekt färdigställs. Vidare justeras hyran utifrån inflationen samtidigt som driftkostnaderna inte stiger i samma utsträckning vilket bedöms ge en god förväntad tillväxt i driftnettot. Hemsö har fortsatt god tillgång till bank och kapitalmarknad och kapitalbindningen uppgår till 5 år. 77 procent av de räntebärande skulderna är räntesäkrade och den genomsnittliga räntebindningen uppgår till 5,5 år. Detta borgar för låga refinansieringsrisker och ett stabilt finansnetto.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 100 001 000. Föreslagen vinstutdelning om 11,73 kronor per aktie grundar sig på 2023 års redovisning som framläggs för fastställelse den 24 april 2024 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3§ 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Utdelningspolicy

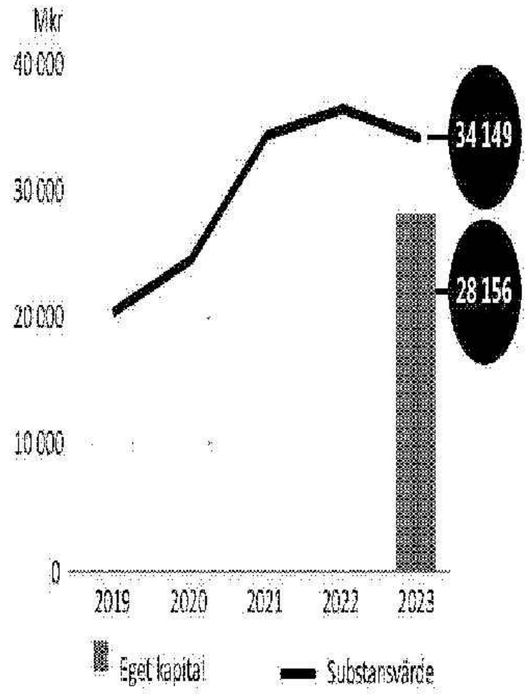
Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen ska uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	4 288 204 825
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	102 641 445
Summa	**5 390 846 271**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	1 173 000 000
Till ny räkning överföres:	
Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	3 217 846 271
Summa	**5 390 846 271**

Utveckling eget kapital, mkr

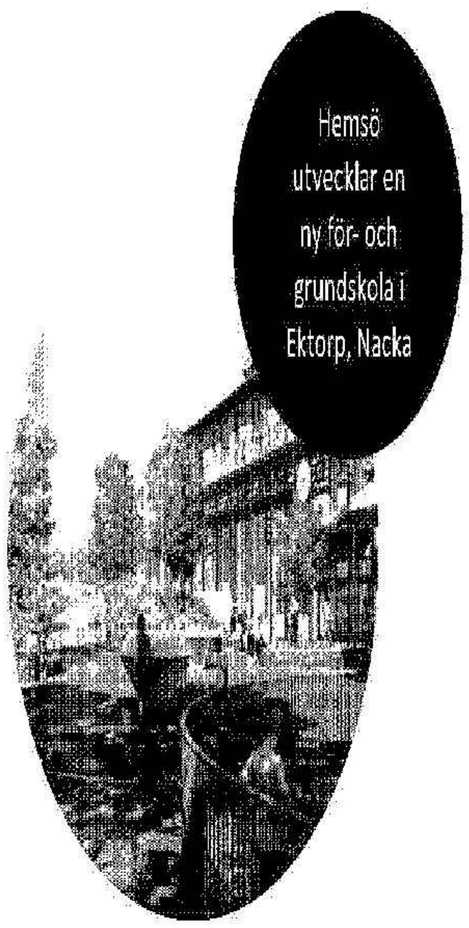


Vi accepterar cookies som används för att förbättra din upplevelse av vår webbplats. Genom att fortsätta använda webbplatsen godkänner du användningen av cookies. Läs mer om hur vi använder cookies och hur du kan ändra dina cookieinställningar i vår cookiepolicy.

Projekt

Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 4 716 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 270 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 746 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 691 mkr.



Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

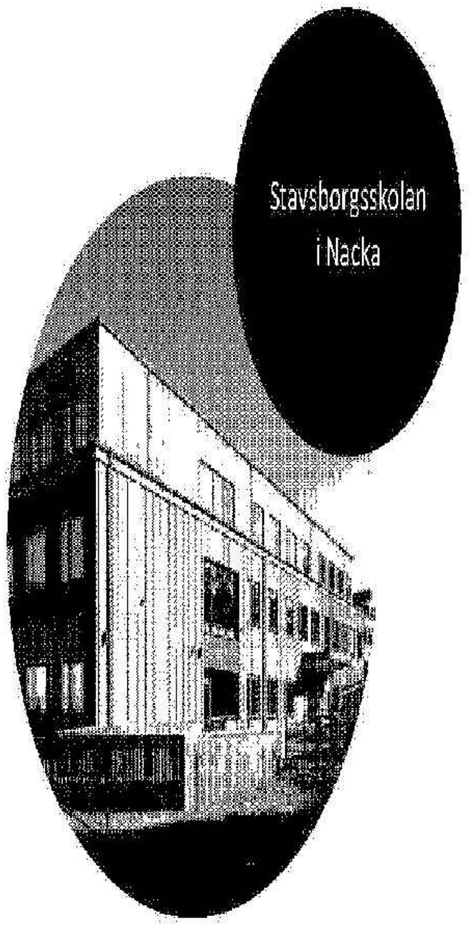
Projekt	Kommun	Kategori	Hyres-duration	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyres-värde, mkr	Uthyrnings-grad, %	Färdigt, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	21 600	883	859	46	100	2026
Kristiansborg	Västerås	Utbildning	20	9 900	498	227	26	100	2024
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	455	336	29	100	2025
Ektorps Skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	308	26	100	2025
Novum[1][2]	Huddinge	Vård	–	39 400	390	68	n/a	n/a	2024
Campus Tensta[1]	Stockholm	Utbildning	7	16 800	351	248	29	32	2024–2026
Ängegärde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	320	260	16	100	2025
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	305	256	18	100	2026
Campus Kronåsen[1][3]	Uppsala	Utbildning	10	16 200	268	25	41	100	2024
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	147	15	100	2025
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	212	179	11	100	2025
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Utbildning	10	3 000	137	124	8	30	2025
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	132	111	13	100	2025
Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	1 900	127	101	7	100	2025
	Summa			**161 000**	**4 716**	**3 270**	**284**		

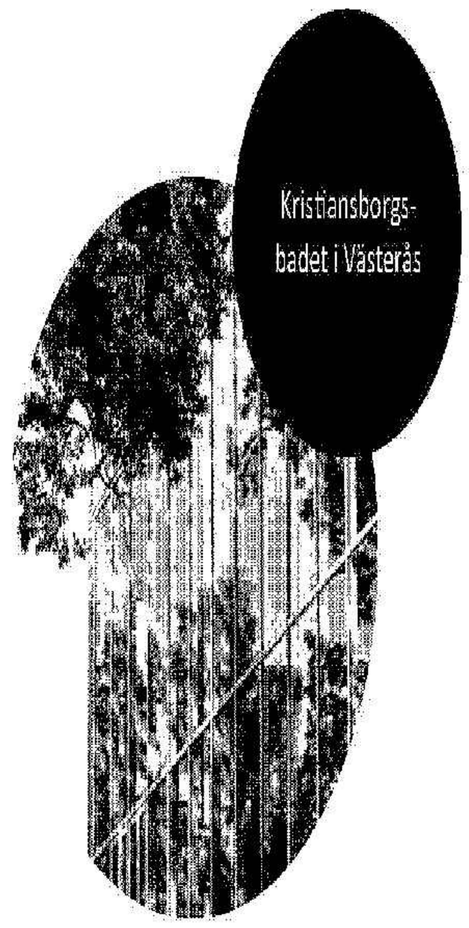
[1] Ombyggnation.

[2] Nyuthyrning, underhåll, modernisering och energieffektivisering av fastigheten.

[3] Etapp 1 har färdigställts, etapp 2 färdigställs Q3 2024.

Offentlig hyresgäst | Privat hyresgäst





Större färdigställda projekt 2023

Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad [1], %
Norrsken	Östersund	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 100	218	20	14	100
Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	–	7 600	214	20	11	100
Hoivamme V6	Nurmijärvi	Äldreboende	BREEAM	1 600	71	15	4	100
Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	Miljöbyggnad	13 000	305	25	33	100
Gyllegården [2]	Borlänge	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 700	286	20	17	77
Büttelborn	Groß-Gerau	Äldreboende	–	6 200	210	25	11	100
Paavola skolcampus [3]	Lahtis	Utbildning	–	6 500	176	20	17	100
Växthuset idrott	Lund	Utbildning	Miljöbyggnad	4 700	122	10	8	100
Raksila räddningsstation	Uleåborg	Rättsväsende	BREEAM	2 300	104	25	7	100
Ljungs-Hälle förskola	Uddevalla	Utbildning	Svanen	1 500	59	20	4	100
Hoivamme H3	Tusby	Äldreboende	BREEAM	1 200	56	15	3	100
Hoivamme N43	Högfors	Äldreboende	BREEAM	1 200	51	17	3	100
Korriknarren förskola	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	1 100	51	15	3	100
Kristiansborgsbadet	Västerås	Utbildning	–	7 500	160	13	4	100
Fridhems förskola	Kungälv	Utbildning	Svanen	1 600	66	15	4	100
Hoivamme G19	Sibbo	Äldreboende	BREEAM	2 000	90	15	5	100
Hoivamme L	Sjundeå	Äldreboende	BREEAM	1 300	56	17	3	100
Klostergården 2:9	Lund	Utbildning	–	1 300	40	7	3	100
Summa				**74 400**	**2 335**	**20**	**153**	

[1] Uthyrningsgrad vid färdigställande.

[2] Vakansen är hänförlig till omvårdnadsbostäder. Uthyrning pågår, vid Q4 var uthyrningsgraden 83 procent.

[3] 5 av 5 projekt är avslutade. Sista projektet färdigställdes Q2 2023.

Offentlig hyresgäst | Privat hyresgäst

Färdigställd platskapacitet

År	Antal projekt	Platskapacitet skola	Platskapacitet högskola	Platskapacitet äldreboende
2018	7	750	0	171
2019	12	1 490	5 100	312
2020	7	520	0	258
2021	14	3 710	0	192
2022	31	7 140	0	700
2023	22	2 830	180	676
Sedan start	**98**	**21 750**	**7 130**	**2 810**

Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader över tid. Trots en tidvis turbulent finansmarknad har Hemsö haft god tillgång till finansiering under det gångna året. Hemsö har fortsatt diversifiera finansieringen genom att ta upp finansiering från både kapitalmarknaden och banker. Vidare har Hemsö aktivt arbetat med att bibehålla bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

Skuldförvaltning

Hemsös finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar Hemsö aktivt med att bredda finansieringen för att minska behovet av enskilda långivare och marknader. Hemsö äger fastigheter i Sverige, Finland och Tyskland vilket gör att bolaget har underliggande behov av finansiering både i svenska kronor och euro.

God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under det senaste året varit volatil, vilket kan kopplas till inledningsvis hög inflation som fallit kraftigt under hösten. Efter sommaren prisade räntemarknaden in högre räntor under längre tid. 5 årig svensk swapränta toppade på 3,7 procent i slutet av september men i takt med att inflationen kom ned och relevanta centralbanker avstod från att höja sina styrräntor ytterligare formades en marknadstro på kraftiga räntesänkningar under 2024/2025. Långräntor har därmed fallit kraftigt under slutet av 2023 där 5 årig svensk ränta avslutade året på 2,38 procent, ett fall på mer än 1 procent sedan toppen i september. Trots turbulensen har Hemsö haft god tillgång till finansiering under året och således ej behövt nyttja existerande kreditfaciliteter. Hemsö har under 2023 emitterat obligationer till ett värde om 4,3 mdkr. I tillägg till obligationerna har även ett 4-årigt säkerställt banklån om 1 mdkr tecknats med Handelsbanken. Vidare tecknades i juni ett avtal om nytt lån på 22 meur från Europarådets utvecklingsbank (CEB). Lånet som är icke säkerställt löper över 8 år. Lånet skall användas till Campus Tensta där halva lånet betalades ut i november 2023, andra hälften planeras att utbetalas under 2024.

Ökad andel hållbar finansiering

Hållbar finansiering blir en allt viktigare del av Hemsös upplåning. Under 2023 emitterade Hemsö motsvarande 3 725 mkr inom ramen för hållbara obligationer. Därutöver nyttjade Hemsö hälften av låneavtalet om 22 meur med CEB. Totalt uppgår Hemsös utestående hållbara finansiering till 16 708 (13 097) mkr.

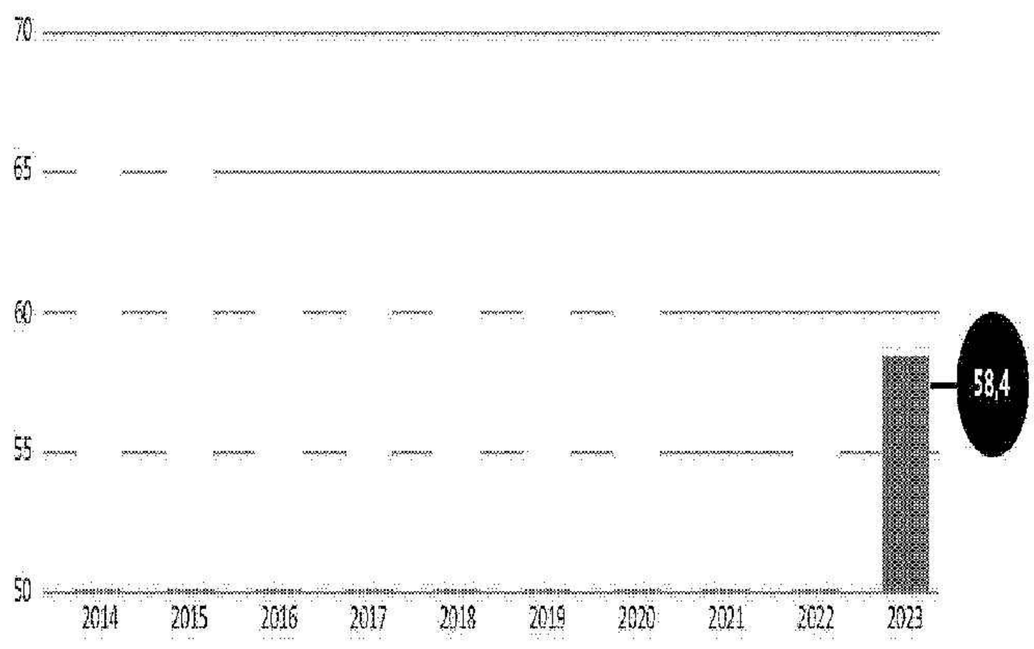
Hemsös rating

Hemsö har en långsiktig A+ rating från Fitch Ratings samt en långsiktig A- rating från Standard and Poor´s, båda ratinginstituten ser stabila utsikter gällande Hemsö. För att öka transparensen och tillgodose kapitalmarknadens önskemål utvärderas Hemsö i dagsläget av två ratinginstitut. Detta bidrar till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil.

Kapitalstruktur

Mkr	2023	2022
Räntebärande skulder	50 823	49 567
Likvida medel	1 593	526
Nettoskuld	**49 230**	**49 041**
Marknadsvärde fastigheter	82 624	84 879
Investeringar i joint venture	1 631	1 665
Fastighetstillgångar	**84 255**	**86 544**
Belåningsgrad, %	58,4	56,7
Andel säkerställd skuld, %	1,2	0,0

Belåningsgrad, %



Kapitalstruktur

Disponibel likviditet
15 mdkr

Skuldtäckningskvot
165%

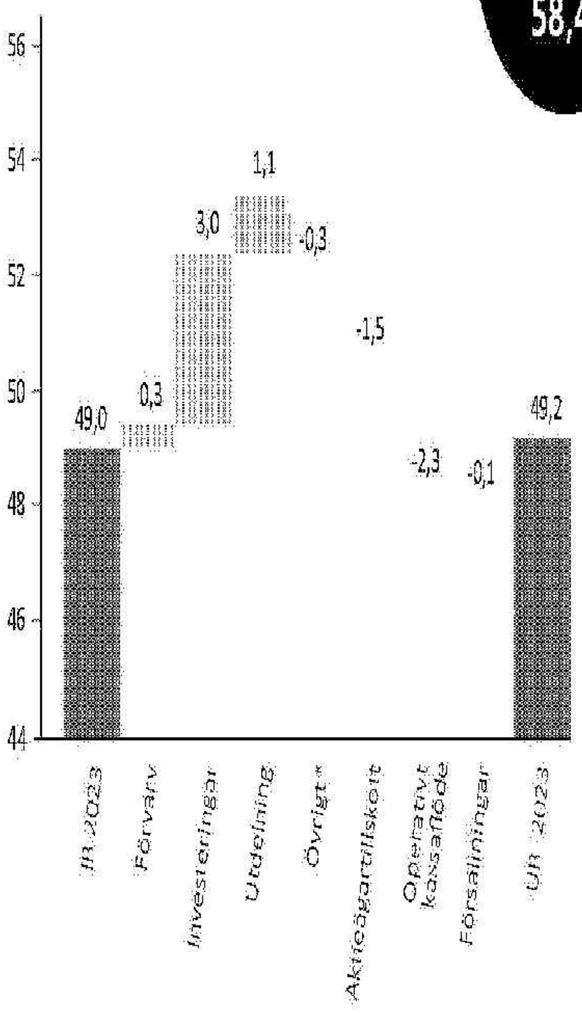
Kreditlöften
13,6 mdkr

Kreditlöften och teckningsåtaganden

Mkr	2023	2022
Banker	7 500	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europarådets utvecklingsbank	123	–
Summa	**13 623**	**13 500**
Likvida medel	1 593	526
Disponibel likviditet	**15 216**	**14 026**
Kortfristig upplåning	9 216	8 503
Skuldtäckningskvot, %	165	165

Förändring nettoskuld, mdkr

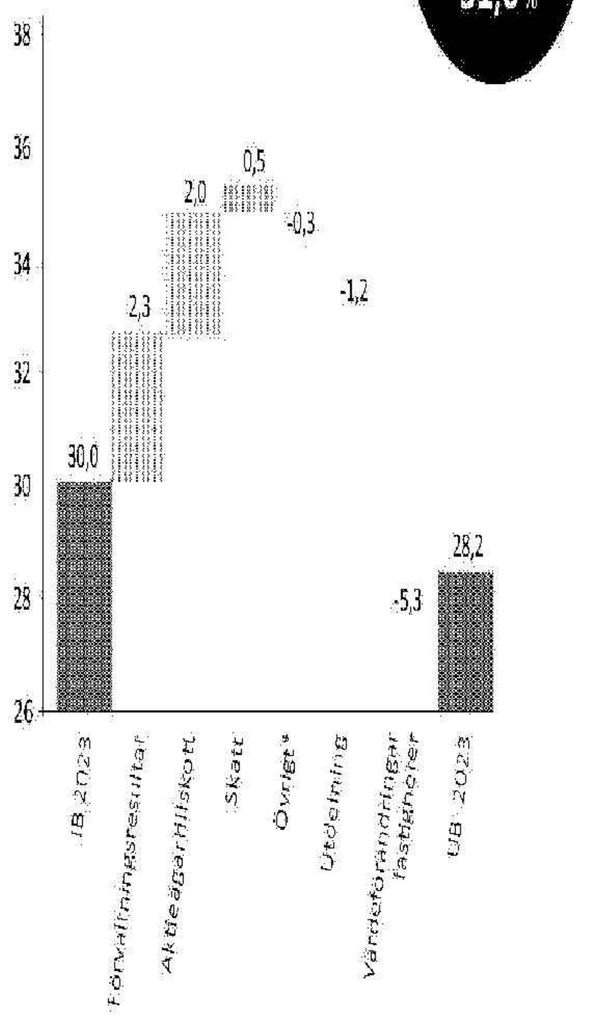
Nettoskuld
49,2 mdkr
Belåningsgrad
58,4%



*Kursdifferenser, derivat, reavinst och förändring rörelsekapital.

Förändring eget kapital, mdkr

Eget kapital
28,2 mdkr
Soliditet
31,6%



*Omräkningsdifferens, minoritetsandel, justering joint venture och derivat.

Finansieringskällor

Mkr	2023	2022
Obligationer, SEK	15 133	14 938
Obligationer, EUR	19 357	19 404
Obligationer, NOK	2 103	2 072
Obligationer, USD	1 205	1 252
Obligationer, JPY	1 065	792
Obligationer, AUD	341	354
Summa obligationer	**39 203**	**38 813**
Varav hållbara obligationer	*11 671*	*8 173*
Företagscertifikat	4 751	4 996
Europarådets utvecklingsbank	123	–
Europeiska investeringsbanken	4 114	4 123
Nordiska investeringsbanken	800	800
Schuldschein	832	835
Säkerställda lån	1 000	–
Räntebärande skulder	**50 823**	**49 567**
Varav hållbar finansiering	*16 708*	*13 097*

Annonsmaterial som ingår i årsredovisningen (ESEF)
Det här är en digital kopia av det officiella årsredovisningsdokumentet. Den kan innehålla extra information som inte ingår i det officiella dokumentet.
2024-03-21 09:30:36 CET

Kapitalstruktur

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 82 624 mkr (84 879). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 28 156 mkr (30 028), räntebärande skulder om 50 823 mkr (49 567), uppskjuten skatteskuld om 5 954 mkr (6 557) och övriga skulder om 3 310 mkr (2 363). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 39 203 mkr (38 813), Schuldschein om 832 mkr (835), företagscertifikat om 4 751 mkr (4 996), icke säkerställda lån från CEB, EIB och NIB om 5 037 mkr (4 923), samt säkerställda banklån om 1 000 mkr (–). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 58,4 procent (56,7).

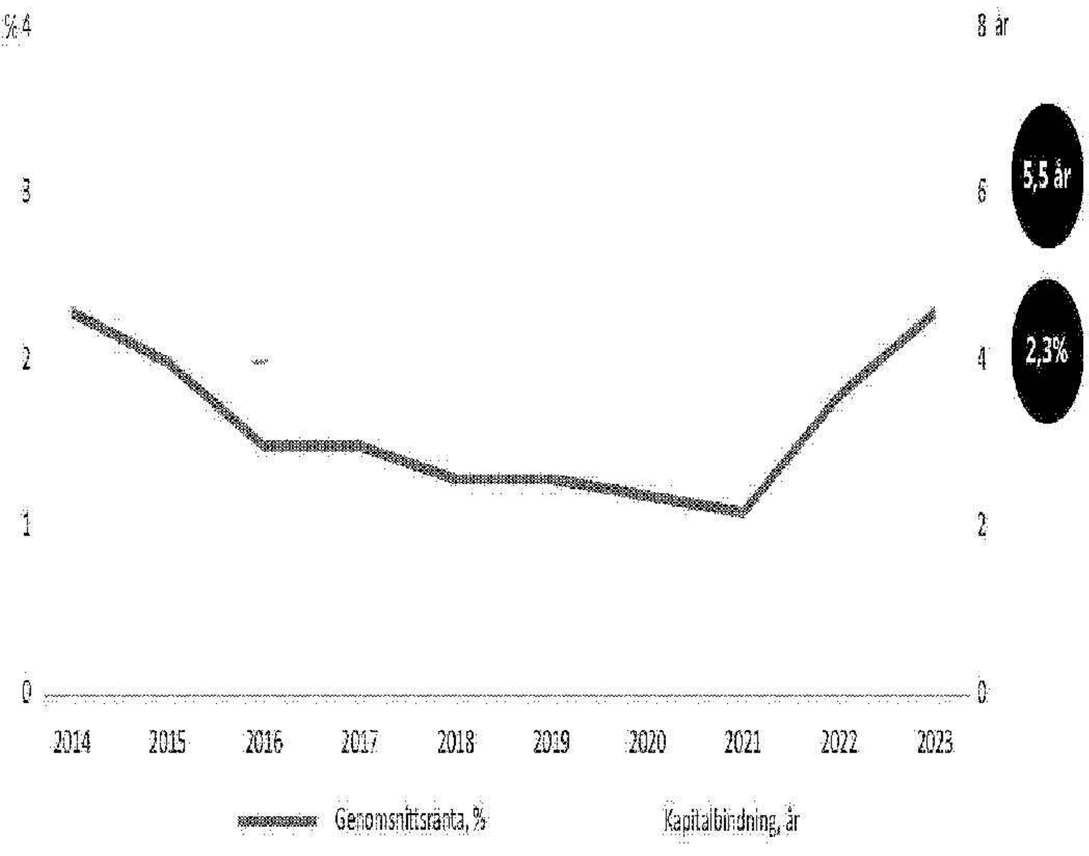
Bred upplåningsbas

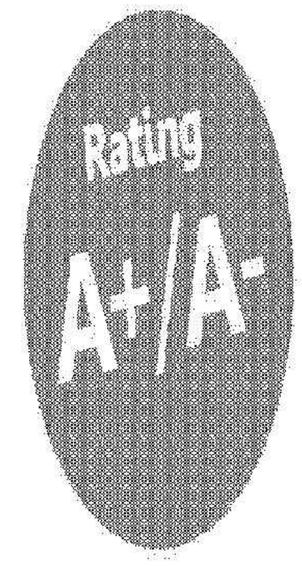
Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 15 133 mkr (14 938) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna av företagsobligationer i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 19 357 mkr (19 404) utestående i euroobligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn även bland europeiska investerare. Under de senaste åren har Hemsö diversifierat upplåningen ytterligare genom obligationslån från asiatiska investerare samt upplåning på den tyska Schuldscheinmarknaden. Sedan tidigare har Hemsö emitterat obligationer i australiensiska dollar, norska kronor, japanska yen samt amerikanska dollar och hade per årsskiftet motsvarande 341 mkr (354) i AUD obligationer, 2 103 mkr (2 072) i NOK obligationer, 1 065 mkr (792) i JPY obligationer och 1 205 mkr (1 252) i USD obligationer.

Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2023-03-29
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2023-09-08

Genomsnittsränta och kapitalbindning





Trygg låntagare med rating från Standard & Poor's och Fitch Ratings

Hemsö har sedan 2015 rating från Standard and Poor's och sedan 2020 även rating från Fitch. Ratingen från S&P är A- med stabila utsikter och sedan mars 2021 A+ från Fitch. De officiella kreditbetygen tillgodoser behoven hos fler investerare och ökar mängden potentiella köpare av bolagets obligationer, vilket har bidragit till att attrahera nya internationella investerare de senaste åren.

S&P Global Ratings

FitchRatings

Fokus på stabila kassaflöden

Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget både en lång räntebindning och en lång kapitalbindning. Räntebindningen per årsskiftet uppgick 5,0 år (5,6), och kapitalbindningen uppgick till 5,5 år (6,3). Hemsös genomsnittsränta per årsskiftet uppgick till 2,3 procent (1,8).

Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 50 823 mkr (49 567), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58,4 procent (56,7). Av Hemsös räntebärande skulder löper 43 298 mkr (43 117) med fast ränta och 7 525 mkr (6 450) med rörlig ränta. Av Hemsös skuld var 77 procent räntebunden över ett år.

Obligationer

Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 6 000 meur. Hemsö emitterade under 2023 obligationer om totalt nominellt 4 277 mkr. Per 31 december 2023 uppgick volymen obligationer till 39 203 mkr (38 813), varav 11 671 mkr (8 173) utgörs av 23 hållbara obligationer. EMTN-obligationerna är upptagna till handel på irländska börsen Euronext.

Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 12 000 mkr. Den 31 december 2023 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 4 751 mkr (4 996).

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2023 hade Hemsö totalt 13 623 mkr (13 500) i outnyttjade kreditlöften varav 6 000 mkr (6 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden, 7 500 mkr (7 500) i kreditlöften från banker, samt 123 mkr (-) i kreditlöfte från Europarådets utvecklingsbank (CEB). Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 1 593 mkr (526) varför den disponibla likviditeten uppgick till 15 216 mkr (14 026).

Räntetäckningsgrad

3,0 ggr

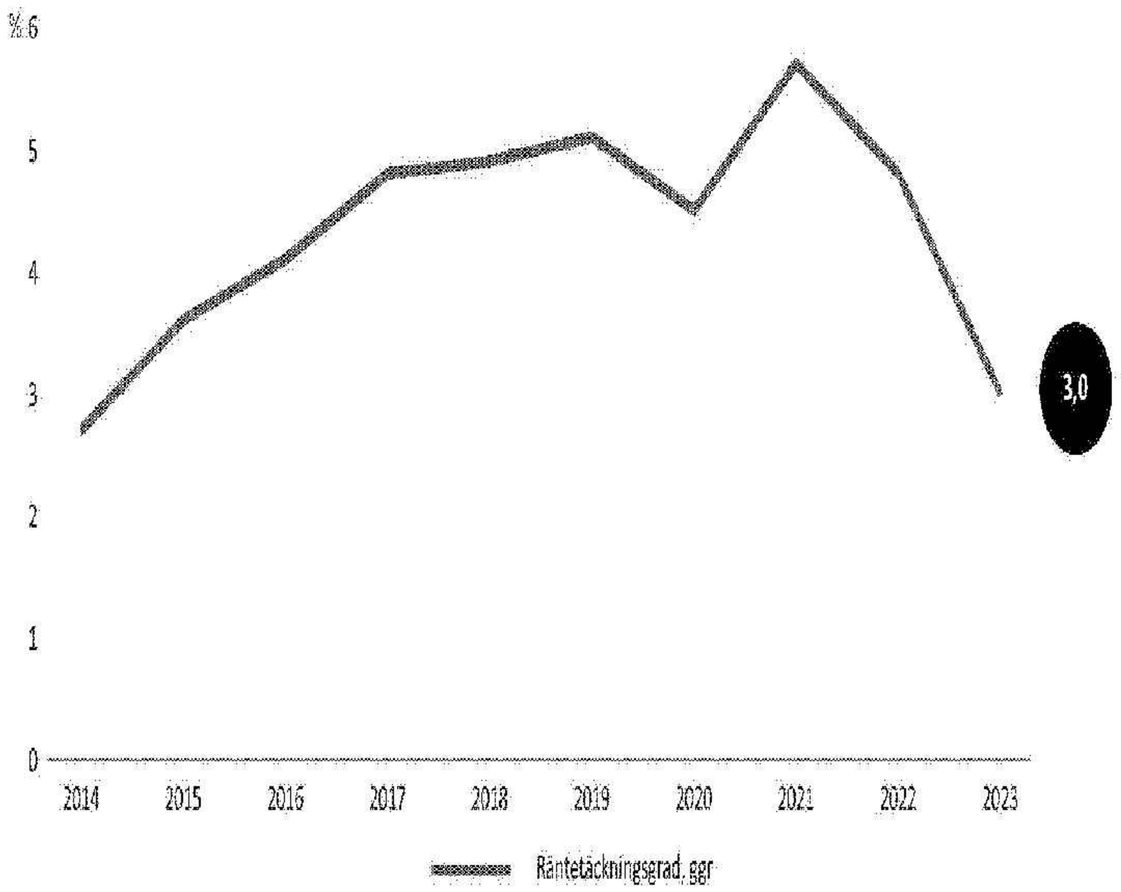
Räntebärande skuld

51 mdkr

Genomsnittsränta

2,3%

Räntetäckningsgrad, ggr



Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder ränte-, valuta- och valutaräntederivat för att hantera ränte- och valutarisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa räntenrisken till önskad nivå. Valuta- och valutaräntederivat används för att hantera och anpassa valutarisken. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 187 mkr (övervärde 247). Det nominella värdet av räntederivaten per årsskiftet uppgick till 3 175 mkr (0). Valutaräntederivaten uppgick till motsvarande 7 043 mkr (8 071).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -225 mkr (251). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -38 mkr (27). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -187 mkr (224).

Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i euro (fastighetsvärde och likvida medel) och skulder i samma valuta. För att minimera valutarisk skall Hemsös tillgångar i euro i hög utsträckning finansieras med skulder i euro. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda valuta- och valutaräntederivat. Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december 2023 till 38,1 meur, motsvarande 423 mkr. Beloppet motsvarar 1,5 procent av koncernens egna kapital.

Valutaexponering

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheter, EUR	28 671	29 684
Joint venture, EUR	1 409	1 463
Likvida medel, EUR	613	665
Tillgångar, EUR	**30 692**	**31 812**
Skuld, EUR	23 626	23 562
Valutaswap, EUR	6 643	8 020
Exponering, EUR	**423**	**230**
Skuld, NOK, USD, JPY, SEK och AUD	7 043	8 071
Valutaswap, NOK, USD, JPY, SEK och AUD	-7 043	-8 071
Exponering NOK, USD, JPY, SEK och AUD	**0**	**0**
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	**423**	**230**
Eget kapital	28 256	30 028
Valutaexponering, %	**1,5**	**0,8**

Situsarenpenger, Helsingfors

This document was downloaded from a digital service provided by Euroclear Sweden AB.
Unauthorized copying, distribution or printing is prohibited.
Document ID: 4.2.VC.8507.4.69.1.6.2.2.0.2.6.7.0.2.4.5

Finanspolicy

Hemsös finanspolicy beslutas årligen av styrelsen och ger ramar för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil och kostnadseffektiv kapitalstruktur inom det av styrelsen givna riskmandat.

Kapitalbindning

5,5 år

Räntebindning

5,0 år

Andel säkerställd skuld

1,2 %

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	58,4 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,5 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	165 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr	3,0 ggr
Räntebindning	3–8 år	5,0 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % < 1 år	23 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 %	1,5 %

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2024	4 465	4 465	9	12 366	23
2025	16 405	5 405	11	3 687	7
2026	8 389	7 389	15	6 604	13
2027	3 400	3 400	7	1 991	4
2028	8 378	6 878	14	7 098	14
2029	4 443	4 443	9	5 501	11
2030	2 471	2 471	5	2 780	5
2031	1 328	1 328	3	1 217	2
2032	1 278	1 155	2	1 155	2
2033	1 664	1 664	3	1 686	3
2034	1 110	1 110	2	1 110	2
2035	1 496	1 496	3	1 497	3
2036	–	–	–	–	–
2037	1 049	1 049	2	1 049	2
2038-	3 820	3 820	8	3 882	8
Summa	**59 696**	**46 072**	**91**	**50 823**	**100**

Företagscertifikat	4 751	9
Summa	**50 823**	**100**

Kopia för granskning
Kopia för granskning
Kopia för granskning

Riskhantering

Hemsö exponeras för olika risker som kan påverka bolagets verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Hemsö definierar risk som en tänkbar händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte entydigt innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

Ökade räntor och inflation har skapat stora utmaningar för många kommuner och regioner i Hemsös marknader. Trots en skakig marknad har Hemsö fortsatt haft kontinuerlig god tillgång till kapitalmarknaden, även om det sker till högre finansieringskostnader.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 december 2023 var 77 procent av låneportföljen räntesäkrad och 23 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. Tillgång till byggmaterial, ökade kostnader samt försenade leveranser har även haft en påverkan på Hemsös projektverksamhet.

Strategiska risker

Värdeförändringar fastigheter

Risk

Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Hemsös resultaträkning och finansiella ställning samt belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker.

Värdet på fastigheterna påverkas även av Hemsös kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Hemsös förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering

Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden.

Hemsös styrelse har antagit en värderingspolicy som styr Hemsös värderingsarbete. Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning i tre länder, vilket ger en balanserad riskprofil. Hemsö utför löpande marknadsanalyser och bedömning av fastighetsportföljens värde. Samtliga fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Marknadsvärden fastställs med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell.

Forts. Strategiska risker

Intäkts- och vakansrisk

Risk

Riskfaktorer som påverkar Hemsös hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

Hantering

En majoritet av Hemsös hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakanser bedöms därför som låg. Risken för kundförluster begränsas då Hemsö alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande.

En stor del av Hemsös hyresgäster är stat, kommun och region som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid.

År 2023 var uthyrningsgraden 97,8 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2023 var den 9,5 år.

Politisk och makroekonomisk risk

Risk

Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Hemsö.

Hantering

Hemsö utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Hemsö för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Hemsös övriga marknader såsom transaktioner sker bland annat via Hemsös affärsråd och finansråd som genomförs regelbundet.

Fastighetsportföljens sammansättning

Risk

Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Hemsö avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler.

Det finns också risk att Hemsö innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering

Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter utvecklar Hemsö skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera.

Hemsö utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader och segment. Hemsö har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

Kopiering förbjuden. Upphovsrättsligt skyddat material. Citat är tillåtet med angivande av källa. Copyright Hemsö 2023

Operativa risker

Fastighetskostnader

Risk

Hemsös fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader (som inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter) kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.

Hantering

Hemsö arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Hemsö arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering.

Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Ansvarsrisk

Risk

Ansvarsrisker avser i första hand risker för skador på Hemsös fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Hemsö hålls ansvarigt. Även ansvar för att minimera risken att någon bryter mot mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i vår leverantörskedja.

Hantering

Riskerna begränsas genom att Hemsö har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras vidare genom att Hemsö utför egenkontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav i leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker, samt en teknisk undersökning för att identifiera eventuell teknisk underhållsskuld.

Risken för att mänskliga rättigheter inte uppfylls i leverantörsled förebyggs genom centrala styrdokument såsom Hemsös inköpsprocess samt med kravställan på leverantörer genom bland annat Hemsös Code of Conduct for Suppliers.

Fastighetsförvärv

Risk

Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering

Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (till exempel geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Interna uppföljningar sker efter genomförda förvärv.

Kopia för granskning. Kopiering och spridning är förbjuden.
Copy for review. Copying and distribution prohibited.

Forts. Operativa risker

§ Skatt

Risk

Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. Regelverket har därtill blivit mer komplext med utvidgade rapporteringsskyldigheter. En risk är att Hemsö inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering

För att säkerställa att Hemsö hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker såväl genom intern som extern kvalitetssäkring, väl inarbetade rutiner och löpande utbildning av personal. Hemsös styrelse har antagit en skattepolicy som styr Hemsös skattehantering.

Hemsö ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Hemsös värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder, skapa rutiner och därmed anpassa verksamheten.

Projektrisk

Risk

Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering

Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Hemsö har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Hemsös lokaler. Hemsö fokuserar i samtliga länder på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd.

Hemsö kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

Kriser

Risk

Kriser kan utgöras av externa händelser såsom inträffandet av terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, pandemi, miljökatastrofer och allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar.
Kriser kan också uppstå internt, till exempel att inte efterleva upphandlingsdirektiv, mutor och förskingring, oetiskt agerande och läckage av insiderinformation. Störningar eller fel i kritiska system kan påverka Hemsö negativt vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering

Hemsö arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Hemsö har en etablerad krisorganisation och riktlinje för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Hemsö arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

This document is downloaded from the Hemsö document bank.
Användaren samtycker till att endast använda dokumentet för personligt bruk.

Forts. Operativa risker

Miljö och klimat

Risk

Miljö- och klimatrisker omfattar verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället samt de risker som ett förändrat klimat utgör för bolaget. Miljöpåverkan sker både vid byggnation och vid drift av fastigheterna.

Ändrad lagstiftning, myndighetskrav och ökande kundkrav kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringarna innebär både omställningsrisker som politiska och regulatoriska risker, och fysiska risker som höjd havsnivå och ökade nederbördsmängder.

Hantering

Hemsö arbetar för en god inomhusmiljö, energieffektivisering och förnybar energi, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering på våra fastigheter. Det görs bland annat genom miljöcertifiering av alla nyproducerade byggnader. Även större befintliga fastigheter certifieras.

SundaHus miljödata används vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter. Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.

År 2019 antog vi en klimatstrategi med fokus på att hantera klimatrelaterade risker för verksamheten. Med utgångspunkt från rekommendationerna i TCFD, Taskforce on Climate-related Financial Disclosure, identifieras och dokumenteras risker och möjligheter med syftet att stå bättre rustade för vårt framtida klimat.

Inriktningen på hållbarhetsarbetet är förankrad med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp förändrade krav och behov. Arbetet följs upp och kommuniceras till intressenter i den årliga hållbarhetsredovisningen. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet.

Medarbetare

Risk

Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens samt risker kring medarbetarnas hälsa. Om vi inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar oss, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten.

Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med hantering av arbetsuppgifter och kontinuitet.

Hantering

Hemsö arbetar med kompetensutveckling och hälsa. Vi är en ansvarstagande arbetsgivare som strävar efter ett öppet arbetsklimat där våra värderingar genomsyrar arbetet.

Hemsös arbetsmiljöarbete har mål som följs upp årligen. Vi arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Uppföljning sker bland annat genom årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score. Vi arbetar löpande med kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar.

Hemsös interna uppförandekod innehåller ett antal principer som beskriver hur vi förväntas agera i våra yrkesroller. Vi ska agera på ett etiskt och professionellt sätt och möta alla människor med respekt.

Kvalitetsgranskad av Bygg Fakta
Detta dokument har granskats av Bygg Fakta
Dokumentet är framtaget i samarbete med Bygg Fakta
Kvalitetsgranskad av Bygg Fakta

Förändrade regelverk och regelefterlevnad samt leverantörskedjan

Förändrade regelverk

Risk

Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Hemsö i form av ökade kostnader och försämring av Hemsös renommé och varumärke.

Huvuddelen av våra hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller region. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna.

Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Hemsös verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering

Hemsö följer förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Vi deltar aktivt i samhällsdebatten i den mån vi berörs och ger remissvar vid förslag på ny lagstiftning.

Mänskliga rättigheter, regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption

Risk

Risker gällande mänskliga rättigheter, regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan finnas såväl internt som hos leverantörer eller samarbetspartners. Brister inom dessa områden kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Hemsös renommé och varumärke.

Hantering

Hemsö har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer.

För att motverka risken för korruption har vi riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Hemsö har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Vi har även en visselblåsarfunktion både för internt bruk samt för leverantörer och externa intressenter

Finansiella risker

Finansiering

Risk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering

Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,5 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat, men även förfallande obligationer. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Hemsö outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2023 uppgick dessa till 13 623 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker, The Council of Europe Development Bank (CEB) och Hemsös ägare.

Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Ränta

Risk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Hemsös enskilt största kostnadspost.

Hantering

Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Hemsö obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet tre till åtta år och maximalt 40 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader.

Per 31 december 2023 uppgick Hemsös räntebindning till 5,0 år och 23 procent förfaller inom ett år.

Motpart

Risk

Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering

Hemsö gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Derivat görs endast med bankmotparter med minst A-/A3 (S&P/Moodys) alternativt att säkerhet krävs. Placering av överskottslikviditet görs endast i instrument med minst en rating motsvarande "Investment grade".

This document is signed digitally. Kvalificerad elektronisk signatur. Dokumentet är undertecknat digitalt. 2024-03-21 09:47:36 CET

Forts. Finansiella risker

Valuta

Risk

Utöver Hemsös fastighetsbestånd i Sverige äger Hemsö fastigheter i Finland och i Tyskland. Vi har därmed intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro och utsätts därmed för risken att förändringar i valutakurser påverkar vår resultat- och balansräkning.

Hantering

Hemsös valutarisk begränsar sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro, vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 20 procent av koncernens egna kapital utan valutasäkring.

Per 31 december 2023 uppgick Hemsös valutaexponering i euro till ett motvärde om 423 mkr, motsvarande 1,5 procent av koncernens egna kapital.

Likviditet

Risk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

Hantering

Hemsös affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Vi gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Hemsö ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) ska uppgå till minst 125 procent. Vid årets slut uppgick den till 165 procent.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 48
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 51
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 12
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-/- 144
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	-/- 0,5 procentenhet	-8 540 / +10 766
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/- 10 procent	+/- 101

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Styrkor i stormen: Hemsös långsiktighet och finansiella stabilitet är nyckelfaktorer

En fråga som vi ställer oss idag är om vi nu har passerat det värsta i fastighetsmarknaden. Mitt svar är till viss del. Finansieringssituationen har blivit påtagligt ljusare men när det gäller nybyggnation av främst bostäder är det nog en bit kvar. Det vi hittills har sett har i alla fall inte utlöst den panik i fastighetsmarknaden med dominoeffekter för hela ekonomin, som har varit en vanligt förekommande Sverigeanalys de senaste två åren.

Det har alltså inte blivit den kris som många befarade när penningpolitiken stramades åt och räntorna steg dramatiskt. Det är skönt att det värsta förmodligen är passerat men en kris behöver inte endast vara av ondo. Hemsö är ett bra exempel på detta. Hemsö grundades nämligen som en konsekvens av den stora finanskrisen 2008. Många aktörer drabbades då av problem och tvingades agera i all hast. Det var då Tredje AP-fonden (AP3) erbjöds att köpa hälften av fastighetsbolaget Kungsledens samhällsfastigheter och tillsammans med dem bilda ett nytt fastighetsbolag. Det var Hemsö. Jag var då vd på AP3 och fick möjligheten att göra denna affär. AP3 strävade dock efter ett större ägande och några år senare köptes Kungsleden ut och det välskötta fastighetsbolaget Sagax togs i stället in som minoritetsägare.

Sedan dess har det varit en väldigt givande resa att vara med på. Hemsö är idag en aktör som äger, förvaltar och utvecklar viktig social infrastruktur för det människor verkligen behöver; vård-, omsorgs- och skolfastigheter. Hemsö har under åren, i Sverige, Finland och Tyskland, byggt upp djup expertis kring hur man utvecklar och förvaltar denna typ av fastigheter för att de ska vara så ändamålsenliga som möjligt och skapa en hållbar miljö där man trivs och känner sig trygg.

Hemsö är en långsiktig partner till offentlig sektor och står stadigt i både hög- och lågkonjunktur. Det finns många exempel på långa och framgångsrika kommunsamarbeten. Nacka kommun är ett av dem. Hemsö har utvecklat flera skolor och äldreboenden i Nacka och jag vill lyfta en av skolorna som ligger mig varmt om hjärtat. I slutet av 1970-talet arbetade jag en period som vikarierande lärare på Stavsborgsskolan i Älta. Den gamla byggnaden har ersatts av en ny modern skola som är anpassad för framtidens behov både i storlek och funktionalitet, utan att för den skull tappa kontakten med sina rötter från 1970-talet. Material från den gamla skolan har använts till att skapa återbrukskonst till utomhus- och inomhusmiljön. Vissa av konstverken har skapats av elever som nu går på Stavsborgsskolan. Konstverken binder ihop historia och framtid på ett fint och värdigt sätt.

Hemsö har en stark intern kultur som präglas av det viktiga samhällsuppdrag som Hemsö utgör en del av. Idag är Hemsö det självklara valet om man vill ha en professionell och långsiktigt stabil ägare av samhällsfastigheter.

Jag pensionerade mig som vd för AP3 under 2022. När jag sedan fick frågan av ägarna om jag ville ta över ordförandeklubban i Hemsö var det inte svårt att tacka ja. Förutom att verksamheten är samhällsviktig och avkastningen bidrar till den allmänna inkomstpensionen, har Hemsö en stark ledning och styrelse, vilket inte minst vår årliga utvärdering visar.

Det är klart att även ett starkt bolag har sina utmaningar och 2023 har varit tufft. Den kraftiga ränteuppgången och oron för ökade risker i fastighetsmarknaden ledde till höga finansieringskostnader. Samtidigt skedde en successiv anpassning uppåt av avkastningskraven och det har rått stor osäkerhet om var de ska stabiliseras. Detta har lett till sämre nyckeltal för fastighetssektorn och det har ställts allt större krav för att kunna försvara en stark kreditvärdighet. I den här omgivningen framträder styrkorna hos Hemsö allt tydligare. Utöver den breda erfarenheten av samhällsfastigheter är Hemsös långsiktiga och finansiellt starka huvudägare, AP3, av stor betydelse. Det är viktigt att en aktör i samhällsfastigheter verkligen kan stå stark även när det blåser snålt.

Det har Hemsö bevisat. Det interna arbetet har fokuserat på att ytterligare öka effektiviteten i förvaltning och finansiering samtidigt som ägarna har kunnat ge det stöd som omvärldsförhållandena har krävt. Hemsö har fortsatt kunnat möta ett växande samhällsbehov av vård-, omsorgs- och skolfastigheter och utveckla denna viktiga sociala infrastruktur trots utmaningarna på finansmarknaderna och i delar av ekonomin. Det är helheten som gör att Hemsö försvarar sin roll i att stärka ryggraden i samhället.

Kerstin Hessius, styrelseordförande

Kopiering och spridning av denna rapport är tillåten med angivande av källa.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Hemsö baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Hemsö är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Hemsö inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i Hemsö uppgick vid årets slut till 1 000 010 kr, fördelat på totalt 100 001 000 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

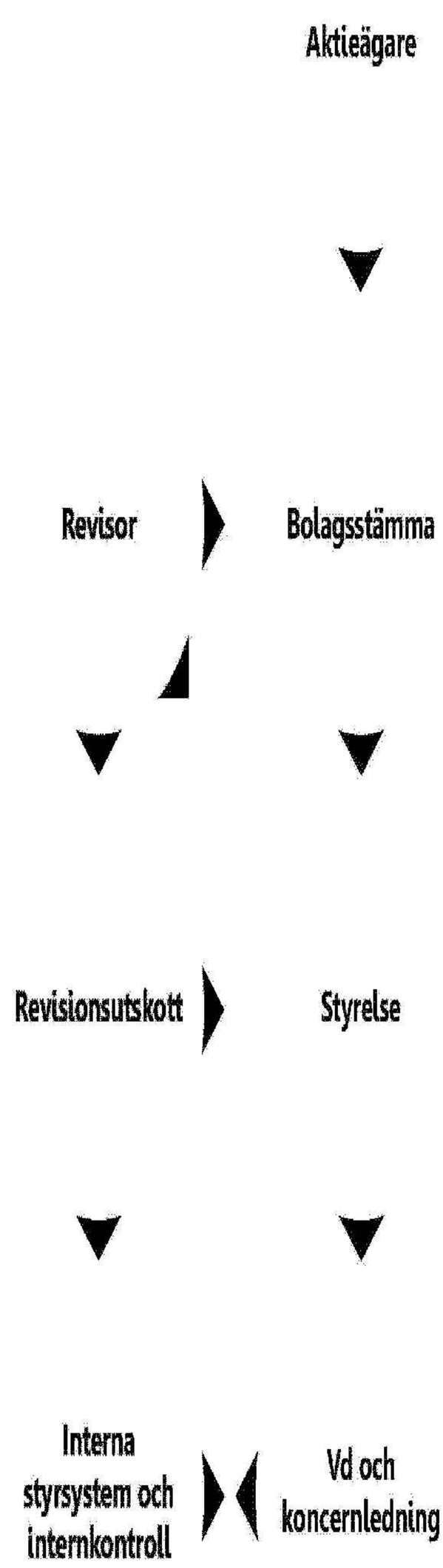
Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet.

Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Årsstämman 2023

Årsstämman 2023 hölls den 27 april 2023 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2022 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Beslut fattades om att välja Kerstin Hessius som styrelsens nya ordförande och att välja Staffan Hansén som ny ordinarie styrelseledamot. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.



Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2023 har åtta ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och två extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

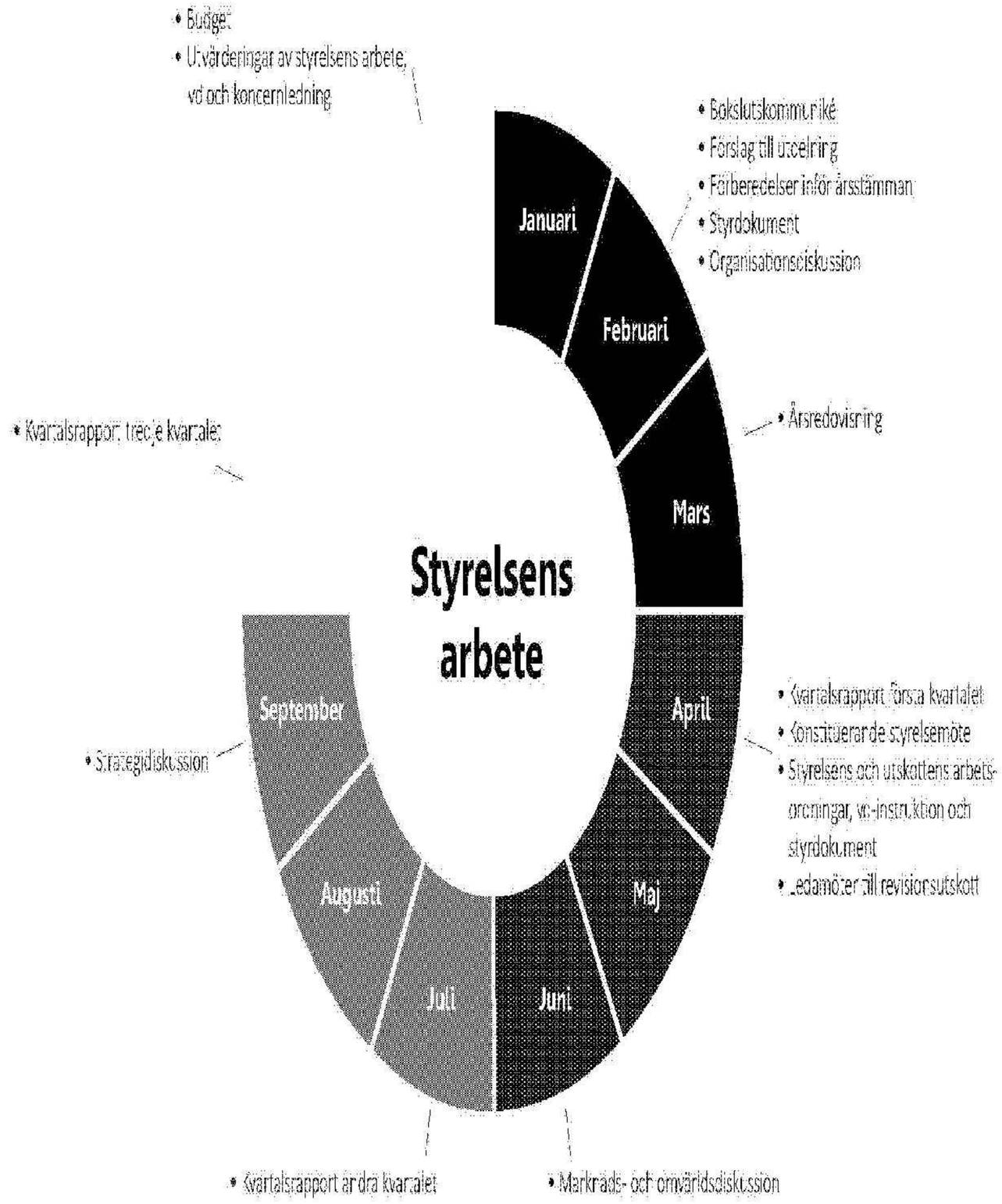
Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsen och vd.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process. Detta genomförs med hjälp av extern konsult och redovisas till styrelsen.

Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat ett beredande utskott, revisionsutskottet. Utskottet har ingen självständig beslutanderätt. Styrelsen beslutade under 2022 att avskaffa ersättningsutskottet och att istället införliva utskottets arbetsuppgifter i det ordinarie styrelsearbetet.



Revisionsutskott

Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Revisionsutskottet har under året haft fyra möten. I utskottet ingår Johan Thorell (utskottets ordförande), Maria Björklund och David Mindus.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2023 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 80.

Ersättning till styrelsen och utskott

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Staffan Hansén och Maria Björklund är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2023 beslutade att arvode ska utgå med 575 000 kronor (525 000) till styrelsens ordförande samt 275 000 kronor (250 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 140 000 kronor (125 000) till ordföranden för revisionsutskottet och 70 000 kronor (65 000) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Hemsö och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 81.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har vid årsstämman 2023 utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets nuvarande revisorer har medverkat vid ett styrelsemöte och två möten med revisionsutskottet.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Hemsös organisation består av 169 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 28 personer i Hemsö Development AB, 12 anställda i Tyskland samt 16 i Finland.

All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Mitt, Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i Sverige, Tyskland och Finland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Styrelsens sammansättning

				Mötesnärvaro under 2023	
Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse	Revisionsutskott
Kerstin Hessius	2009	Ja	Ja	10/10	
David Mindus	2009	Ja	Nej	10/10	4/4
Pär Nuder[1]	2013	Ja	Ja	3/10	
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	10/10	4/4
Maria Björklund	2021	Ja	Nej	10/10	4/4
Johanna Skogestig	2022	Ja	Ja	10/10	
Staffan Hansén[2]	2023	Ja	Nej	7/10	

[1] Pär Nuder avgick 27 april 2023

[2] Staffan Hansén inträdde 27 apr 2023

Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat bereder frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Hemsö är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

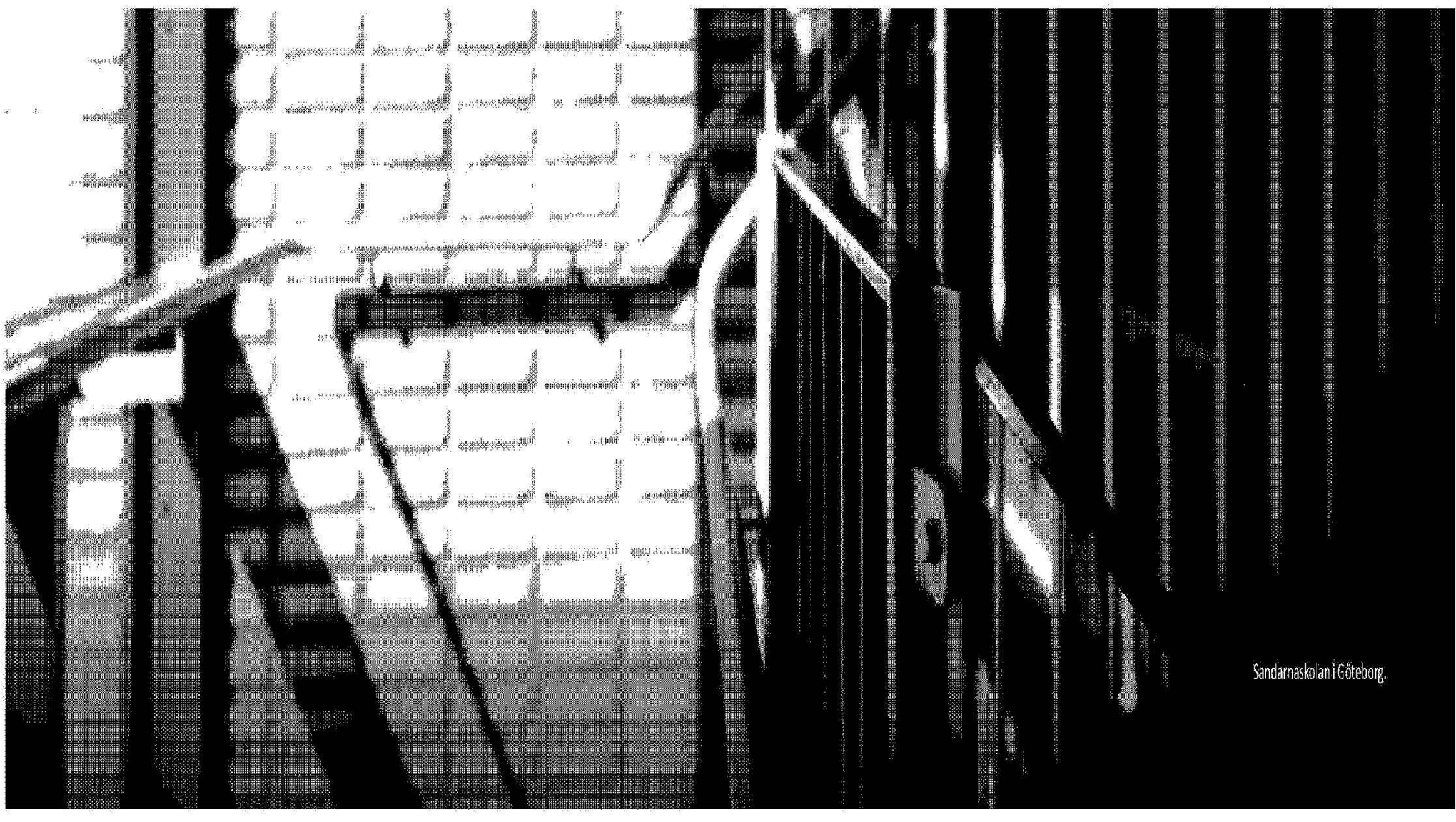
Information och kommunikation

Hemsös informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Hemsö samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse.

Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



Sandarnaskolan i Göteborg.

Styrelse

Kerstin Hessius f 1958

Styrelseordförande sedan 2023.
Dessförinnan styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom. Vd för Tredje AP-fonden, vd för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Svenska Handelsbanken AB, Monterro Fund Management AB och Lumera AB.

Maria Björklund f 1970

Styrelseledamot sedan 2021.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magister. Portföljförvaltare AMF alternativa investeringar, Portföljförvaltare Postens Pensionsstiftelse fastigheter, infrastruktur och private equity.

Andra pågående uppdrag: Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseledamot Fastighets AB Regio, Trophi Fastighets AB, Polhem Infra AB, 4 to 1 Investments AB samt Hemsö Intressenter AB.

Staffan Hansén f 1965

Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Politices licentiat. Vd för SPP Pension & Försäkring, vd för Storebrand Asset Management samt ansvarat för förvaltningen av Storebrandkoncernens livportföljer och ansvarat för räntehandel i Handelsbanken och Alfred Berg.

Andra pågående uppdrag: Vd för Tredje AP-fonden. Styrelseledamot Insamlingsstiftelsen WaterAid Sverige AB, Vasakronan AB och Vasakronan Holding AB.

David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Ledande befattningar i fastighetsbolag sedan 2000.

Andra pågående uppdrag: Vd och styrelseledamot AB Sagax (publ). Styrelseledamot i Söderport Holding AB, samtliga bolag i Mindustrikoncernen, Torslanda Property Investment AB och Nyfosa AB (publ). Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB.

Johanna Skogestig f 1974

Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilingenjör. Verksam i flera fastighetsbolag i roller inom ramen för fastighetstransaktioner, bland annat som chef för fastighetsinvesteringar på AP-fastigheter, Sveafastigheter, Areim och Vasakronan AB.

Andra pågående uppdrag: Vd för Vasakronan AB.

Johan Thorell f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997 samt anställningar hos HQ Fondkommission och E Öhman J:or Fondkommission.

Andra pågående uppdrag: Vd och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot AB Sagax, Nicoccino Holding AB, Storskogen Group AB, Atrium Ljungberg AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

This is a digital document. Hemsö Fastighets AB (publ), 556943-7682, 20230324-20240328, 1.0, 2024-03-28 07:44:52 CET

Nils Styf, Jarkko Leinonen, Åsa Thoft, Jens Nagel, Rutger Källén, Anna Oom Lindroos, Karolina Brick, Mats Wilborg, Anna Marand, Kristina Rosqvist, Staffan Arwidi.

Ledande befattningshavare

Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016. Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Åsa Thoft

Kommunikationschef sedan 2020. Född 1977.

Utbildning: Magisterexamen i samhälls- och kulturanalys, Linköpings universitet.

Senaste position: Kommunikationschef, If Försäkring.

Rutger Källén

CFO sedan 2016 och vice vd sedan 2018, på Hemsö sedan 2009. Född 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Senaste position: Finanschef, Kungsleden.

Karolina Brick

Hållbarhetschef sedan 2023. Född 1979.

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri samt Teknologie licentiat, KTH.

Senaste position: Hållbarhetschef, Riksbyggen.

Anna Marand

Projektutvecklingschef sedan 2017, på Hemsö sedan 2009. Född 1980.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Projektutvecklare, Hemsö.

Staffan Arwidi

Transaktionschef sedan 2020. Född 1967.

Utbildning: Civilingenjör, KTH i Stockholm.

Senaste position: Senior Investment Manager, Vasakronan.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014. Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef, Aalto Universitet.

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011. Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

Anna Oom Lindroos

CHRO sedan 2023. Född 1979.

Utbildning: Magisterexamen i Programmet med inriktning mot personal- och arbetslivsfrågor, Uppsala universitet.

Senaste position: Chief People Officer, Puzzel.

Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014. Född 1969.

Utbildning: Jur. kand Stockholms universitet.

Senaste position: Bolagsjurist Vasakronan.

Kristina Rosqvist

Regionchef Öst sedan 2016. Född 1960.

Utbildning: Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH.

Senaste position: Fastighetschef, Aberdeen Asset Management.

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning										
Fastighetsintäkter	4 859	4 097	3 639	3 293	3 046	2 638	2 375	2 204	2 000	2 063
Fastighetskostnader	-1 228	-1 065	-896	-867	-770	-688	-587	-552	-524	-577
Driftnetto	**3 631**	**3 032**	**2 742**	**2 425**	**2 276**	**1 950**	**1 788**	**1 652**	**1 476**	**1 486**
Central administration	-196	-183	-156	-158	-135	-146	-130	-182	-154	-173
Resultat från andelar i joint venture	-14	82	177	1	-2	11	1	–	–	–
Rörelseresultat	**3 421**	**2 931**	**2 764**	**2 268**	**2 139**	**1 815**	**1 659**	**1 470**	**1 322**	**1 313**
Räntenetto	-1 154	-613	-486	-500	-419	-372	-345	-359	-363	-480
Räntor ägarlån	–	–	–	–	–	–	–	–	-53	-210
Resultat efter räntenetto	**2 267**	**2 317**	**2 278**	**1 768**	**1 720**	**1 443**	**1 314**	**1 111**	**906**	**623**
-varav Förvaltningsresultat [1]	***2 345***	***2 309***	***2 145***	***1 810***	***1 760***	***1 439***	***1 314***	***1 111***	***959***	***833***
Värdeförändring fastigheter	-5 287	589	7 587	2 441	2 037	2 060	1 682	2 072	581	-261
Värdeförändring finansiella instrument	-225	251	209	-72	-25	91	135	-208	240	-760
Aktuell skatt	-23	-190	-107	-115	-78	-86	-63	-49	-46	-89
Uppskjuten skatt	547	-403	-1 779	-688	-543	-466	-477	-583	-231	127
Årets resultat	**-2 721**	**2 563**	**8 189**	**3 333**	**3 111**	**3 092**	**2 591**	**2 343**	**1 350**	**-360**
Övrigt totalresultat	4	-187	58	-88	-87	22	31	81	-50	42
Årets totalresultat	**-2 717**	**2 750**	**8 247**	**3 245**	**3 198**	**3 114**	**2 622**	**2 424**	**1 300**	**-318**
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	82 624	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668
Nyttjanderätter	988	932	759	605	582	–	–	–	–	–
Andel i joint venture	1 636	1 655	1 372	698	635	112	101	–	–	–
Derivat	–	247	161	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	2 391	1 209	892	758	713	608	559	392	443	209
Likvida medel	1 593	525	687	891	988	450	1 134	932	157	107
Summa tillgångar	**89 231**	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**
Eget kapital	28 136	30 028	28 350	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672	6 764	2 682
Uppskjuten skatteskuld	5 954	6 557	6 082	4 270	3 600	3 067	2 591	2 163	1 518	1 289
Derivat	187	–	–	231	211	281	544	723	679	826
Ägarlån	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 000
Räntebärande skulder	50 823	49 567	42 498	38 652	35 542	29 728	25 575	22 483	17 454	16 567
Leasingskulder	988	932	759	605	582	–	–	–	–	–
Ej räntebärande skulder	3 123	2 363	1 819	1 353	1 296	1 131	1 172	972	687	680
Summa eget kapital och skulder	**89 231**	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Finansiella nyckeltal										
Belåningsgrad, %[2]	58,4	56,7	54,3	60,0	62,1	63,1	62,6	64,0	65,2	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr[3]	3,0	4,7	5,4	4,5	5,1	4,8	4,8	4,1	3,6	2,7
Andel säkerställd skuld, %	1,2	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	7,7	15,4	29,2
Soliditet, %	31,6	33,6	35,7	30,8	28,8	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7
Genomsnittsränta, %	2,3	1,8	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,5	1,9	2,3
Totalavkastning, %	-1,9	4,5	15,8	8,5	8,7	9,7	9,8	12,8	8,1	5,2
Substansvärde, mkr[4]	34 149	36 582	34 466	24 609	20 525	16 647	13 930	11 498	8 961	7 797
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Marknadsvärde fastigheter, mkr	82 624	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668
Direktavkastning, %	4,7	4,1	4,0	4,5	4,7	4,9	5,2	5,7	6,0	6,0
Överskottsgrad, %	74,7	74,0	75,4	73,7	74,8	74,5	75,3	75,0	73,8	72,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,9	97,9	97,9	98,1	98,3	98,3	97,5	97,3	97,0
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	33 619	35 971	35 759	31 042	29 208	25 695	23 753	20 528	17 686	16 186
Antal fastigheter, st	488	489	442	392	370	365	346	356	317	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 458	2 460	2 118	2 005	1 884	1 732	1 636	1 638	1 499	1 524

[1] Beräkning av Förvaltningsresultat och nyckeltal återfinns på sidan 111 Nyckeltalsberäkningar.

[2] 2019 uppdaterades definitionen av belåningsgrad som nu inkluderar investeringar i joint venture. År 2017 och 2018 har räknats om.

[3] Definitionen av räntetäckningsgrad uppdaterades 2023 och exkluderar nu resultat från andelar i joint venture och inkluderar beräknad utdelning från joint venture. Jämförelseåren för tidigare år har räknats om.

[4] Definitionen av substansvärde uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

Koncernen **Rapport över totalresultat**

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter		4818	4073
Övriga intäkter		41	23
Summa fastighetsintäkter	*3–4*	**4859**	**4097**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-841	-734
Underhållskostnader		-290	-242
Övriga fastighetskostnader		-97	-89
Summa fastighetskostnader		**-1228**	**-1065**
Driftnetto	3	**3631**	**3032**
Central administration	6–8	-196	-183
Resultat från andelar i joint venture		-14	82
Rörelseresultat		**3421**	**2931**
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*10*	36	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-1191	-631
Summa räntenetto		**-1154**	**-613**
Resultat efter räntenetto		**2267**	**2317**
-varav Förvaltningsresultat [1]		*2345*	*2309*
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	*14*	-17	-14
Fastigheter, orealiserade	*14*	-5270	603
Finansiella instrument, realiserade	*10*	6	-20
Finansiella instrument, orealiserade	*10*	-231	271
Summa värdeförändringar	*11*	**-5512**	**840**
Resultat före skatt		**-3245**	**3157**
Aktuell skatt	*12*	-23	-190
Uppskjuten skatt	*12*	547	-403
ÅRETS RESULTAT		**-2721**	**2563**
Övrigt resultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens, inklusive skatt		4	187
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-2717**	**2750**

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-2671	2466
Innehav utan bestämmande inflytande		-50	98
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-2667	2648
Innehav utan bestämmande inflytande		-50	103
Data per aktie (någon utspädningseffekt förekommer ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat per aktie efter skatt, kr		-27,2	25,6

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 55–60.

[1] Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 111 Nyckeltalsberäkningar.

Kopia för personligt bruk. Ej för vidare spridning. Copy for personal use only. Not to be distributed further.

Koncernen **Rapport över finansiell ställning**

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	12	5
Summa immateriella anläggningstillgångar		**12**	**5**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	82 624	84 879
Nyttjanderätter	4	988	932
Maskiner och inventarier	15	7	5
Summa materiella anläggningstillgångar		**83 619**	**85 816**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	17	1 636	1 655
Derivat	20	–	247
Övriga långfristiga tillgångar		107	34
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 743**	**1 936**
Summa anläggningstillgångar		**85 373**	**87 757**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	18	68	64
Skattefordringar		90	132
Övriga kortfristiga fordringar		1 915	832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192	136
Summa kortfristiga fordringar	20	**2 265**	**1 165**
Likvida medel	23	1 593	526
Summa omsättningstillgångar		**3 858**	**1 691**
SUMMA TILLGÅNGAR		**89 231**	**89 447**

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		8 180	7 835
Reserver		392	388
Balanserat resultat inklusive årets resultat		18 261	20 932
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**26 834**	**29 156**
Innehav utan bestämmande inflytande		1 322	872
Summa eget kapital		**28 156**	**30 028**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	5 954	6 557
Derivat	20	187	–
Räntebärande skulder	20	41 603	41 064
Leasingskulder		988	932
Summa långfristiga skulder		**48 736**	**48 553**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	9 216	8 503
Leverantörsskulder		554	468
Aktuella skatteskulder		38	9
Övriga kortfristiga skulder		1 313	854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 218	1 033
Summa kortfristiga skulder		**12 339**	**10 866**
Summa skulder	20	**61 075**	**59 419**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**89 231**	**89 447**

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 61–66.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och IFRS Accounting Standards som har antagits av EU. Denna version av årsredovisningen är en översättning från engelska. I händelse av avvikelser mellan den svenska och den engelska versionen har den engelska versionen företräde.

Koncernen **Rapport över förändring i eget kapital**

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Återbetalda tillskott till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-3	-3
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	3	3
Total resultat	–	–	182	2 466	103	2 750
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1**	**7 835**	**388**	**20 932**	**872**	**30 028**
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	7 835	388	20 932	872	30 028
Utdelning	–	-1 155	–	–	–	-1 155
Erhållna aktieägartillskott	–	1 500	–	–	–	1 500
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	500	500
Total resultat	–	–	4	-2 671	-50	-2 717
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1**	**8 180**	**392**	**18 261**	**1 322**	**28 156**

[1] Det totala antalet aktier uppgår till 100 000 000 stycken aktier à nominellt 0,01 kr.

Koncernen **Rapport över kassaflöden**

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat[1]		2 345	2 309
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-44	-42
Utdelningar från joint venture		45	21
Betald skatt		-17	-113
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		**2 329**	**2 175**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-1 138	-219
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		757	554
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 948**	**2 510**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	14, 23	-351	-2 867
Investering i ny-, till- och ombyggnation		-2 825	-3 809
Försäljning av fastigheter	14, 23	90	427
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-124	-215
Övriga anläggningstillgångar		-11	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 222**	**-6 467**
Finansieringsverksamheten	23		
Upptagna räntebärande skulder		6 951	10 752
Amorteringar räntebärande skulder		-5 343	-5 844
Realiserade finansiella instrument		-103	-20
Erhållna aktieägartillskott		1 500	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		500	3
Återbetalning tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		–	-3
Utbetald utdelning		-1 155	-1 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 349**	**3 816**
Årets kassaflöde		1 075	-142
Likvida medel vid årets början		526	667
Kursdifferens i likvida medel		-9	-9
Likvida medel vid årets slut		**1 593**	**526**

[1] Beräkning av förvaltningsresultat återfinns på sidan 111 Nyckeltalsberäkningar.

Kopia för dokumentation
Kopia för dokumentation
Kopia för dokumentation

Moderbolaget **Resultaträkning**

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		121	118
Centraladministration	7–8	-246	-223
Övriga rörelseintäkter		0	129
Rörelseresultat		**-125**	**24**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	321	423
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 058	722
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-999	-1 338
Värdeförändring av derivat	10	-156	-75
Förvaltningsresultat		**99**	**-243**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1	681
Avsättning till periodiseringsfond		–	43
Resultat före skatt		**100**	**481**
Aktuell skatt	12	-1	0
Uppskjuten skatt	12	4	37
ÅRETS RESULTAT		**103**	**518**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kopia för granskning
Det här är en kopia av ett dokument som har skickats för elektronisk signering med Scrive. Originalet kan ändras av den som har behörighet att göra det.
Kontrollera att innehållet är korrekt innan du signerar.
Dokument-ID: 2142x0x2x2x0x2x2x0x2x2

Moderbolaget **Balansräkning**

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	12	5
Summa immateriella anläggningstillgångar		**12**	**5**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	2	3
Summa materiella anläggningstillgångar		**2**	**3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	16 968	16 582
Uppskjuten skattefordran	12	60	54
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag		23 035	16 527
Summa finansiella anläggningstillgångar		**40 062**	**33 162**
Summa anläggningstillgångar		**40 076**	**33 170**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		16 335	21 877
Skattefordringar		88	89
Övriga fordringar		1 717	567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83	60
Summa kortfristiga fordringar	20	**18 223**	**22 592**
Likvida medel		5	0
Summa omsättningstillgångar		**18 227**	**22 592**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 303**	**55 762**

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER	19		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital [1]		1	1
Summa bundet eget kapital		**1**	**1**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 000	1 000
Balanserat resultat		4 288	3 425
Årets resultat		102	518
Summa fritt eget kapital		**5 391**	**4 943**
Summa eget kapital		**5 392**	**4 944**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	28	27
Summa avsättningar		**28**	**27**
Långfristiga skulder			
Derivat		323	168
Räntebärande skulder	20	36 086	35 523
Långfristiga skulder koncernföretag		5 485	5 501
Summa långfristiga skulder	20	**41 895**	**41 202**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	9 216	8 503
Leverantörsskulder		13	8
Övriga kortfristiga skulder		1 350	813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	410	264
Summa kortfristiga skulder	20	**10 988**	**9 589**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 303**	**55 762**

[1] Aktiekapitalet uppgår till 1 000 001 000 aktier à 0,01 kronor.

Granskningsrapport har upprättats enligt lag
Ernst & Young AB
Org.nr 556053-7877

Moderbolaget **Rapport över förändring i eget kapital**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i mkr	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	1000	4497	5498
Utdelning	–	–	-1072	-1072
Årets resultat	–	–	518	518
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1**	**1000**	**3943**	**4944**
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	1000	3943	4944
Utdelning	–	–	-1155	-1155
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1500	1500
Årets resultat	–	–	103	103
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1**	**1000**	**4391**	**5392**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget **Rapport över kassaflöden**

Belopp i mkr	**Not**	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		99	-243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-211	689
Erhållen utdelning samt uttag från kommanditbolag		38	–
Betald skatt		1	-59
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**-74**	**387**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		-1172	-252
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		711	486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-536**	**621**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott och insatskapital		-414	-8 623
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		0	-45
Avyttring av aktier och andelar i dotterbolag		0	159
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-7	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-421**	**-8 522**
Finansieringsverksamheten	23		
Upptagna externa lån		5 951	10 752
Amortering av externa lån		-5 343	-5 844
Erhållna aktieägartillskott		1 500	–
Koncerninternt utlåning		-991	4 066
Utbetald utdelning		-1 155	-1 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**961**	**7 901**
Årets kassaflöde		5	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**5**	**0**

Granskningsrapport har upprättats av PricewaterhouseCoopers AB (556067-9031)
Granskningsrapport har upprättats av PricewaterhouseCoopers AB (556067-9031)

Not 1 Redovisningsprinciper

KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Nya principer tillämpade 2023 beskrivs nedan. Styrelsen har den 25 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 24 april 2024.

Nya principer tillämpade 2023

Ett antal ändrade IFRS standarder trädde i kraft under året. Från och med 1 januari ändrades IAS 1 för att kräva upplysningar om väsentliga istället för betydande redovisningsprinciper. Hemsö har därför gått igenom samtliga redovisningsprinciper och tagit bort beskrivningen av de principer som inte kan anses väsentliga för bolaget. Vidare har de redovisningsprinciper som avser delar av den finansiella rapporteringen som beskrivs närmare i andra delar av noterapparaten flyttats till respektive not för att underlätta förståelsen och sambandet mellan företagets finansiella rapportering. Övriga under året införda förändringar har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2024 eller senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Hemsös finansiella rapporter. De nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2024 väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i mkr, och avser perioder 1 januari till 31 december 2023 (2022) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2023 (2022) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen

Uppskattningar och bedömningar

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö är obegränsat ansvarig för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen.

Köp och försäljningar av fastigheter och bolag redovisas vid tillträde respektive frånträde.

Tillgångsförvärv

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt genom bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer.

Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av förvärvade bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initialt temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2023 och 2022 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Intäkter

För beskrivning av redovisningsprinciper avseende leasing se not 4 Leasing.

Förvaltningsfastigheter

För beskrivning av redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna som gällde vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserver i eget kapital.

MODERBOLAGET

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även utgivna uttalanden från Rådet för finansiell rapportering gällande företag tillämpas.

Tillämpade redovisningsprinciper framgår i tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Koncernbidrag

Hemsö redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciper för finansiella instrument se not 20, moderbolaget. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras redovisning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Koncernuppgifter

Hemsö Fastighets AB har sitt säte i Stockholm och huvudkontoret har adress Linnégatan 2. Hemsö ägs direkt och indirekt till 85 procent av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120, med säte i Stockholm och indirekt till 15 procent av AB Sagax, org nr 556520-0928, med säte i Stockholm.

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Information om de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

Huvuddelen av Hemsös fastighetsförvärv görs genom bolagsförvärv. En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är om fastighetsförvärv som sker indirekt genom bolagsförvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid varje bolagsförvärv görs en individuell bedömning av huruvida förvärvet skall klassas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

Kopia för granskning. Ej för distribution. Copy for review only. Not for distribution.

Not 3 Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och -kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Öst, Mitt, Nord, Syd, Tyskland och Finland.

2023	Öst	Mitt	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	1 128	596	759	560	808	1 027	–	4 878
Övriga intäkter	22	5	4	8	2	0	–	41
Fastighetsintäkter	1 150	601	763	568	810	1 027	–	4 859
Fastighetskostnader	-291	-196	-207	-164	-120	-249	–	-1 228
Driftnetto	**859**	**405**	**556**	**344**	**689**	**778**	**–**	**3 631**
Central administration	–	–	–	–	–	–	-196	-196
Resultat från andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	-14	-14
Räntenetto	–	–	–	–	–	–	-1 154	-1 154
Resultat efter räntenetto	**859**	**405**	**556**	**344**	**689**	**778**	**-1 364**	**2 267**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	–	0	–	-3	0	-24	–	-27
Fastigheter, orealiserade	-1 488	-537	-812	-790	-1 143	-499	–	-5 270
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	6	6
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-231	-231
Summa värdeförändringar	**-1 488**	**-537**	**-812**	**-793**	**-1 143**	**-513**	**-225**	**-5 512**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-23	-23
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	547	547
Årets resultat	**-629**	**-132**	**-256**	**-449**	**-454**	**264**	**-1 065**	**-2 721**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	604	474	783	324	131	508	–	2 825
Förvärv	78	40	159	15	6	54	–	351
Avyttringar och utrangeringar	–	0	–	-93	–	-14	–	-107
Summa	**683**	**514**	**943**	**246**	**125**	**558**	**–**	**3 069**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	22 444	9 546	13 675	8 289	14 396	14 274	–	82 624
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	6 607	6 607
Summa tillgångar	**22 444**	**9 546**	**13 675**	**8 289**	**14 396**	**14 274**	**6 607**	**89 231**

2022	Öst	Mitt	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	965	501	661	425	695	827	–	4 073
Övriga intäkter	13	4	2	3	1	0	–	23
Fastighetsintäkter	978	506	663	427	697	827	–	4 097
Fastighetskostnader	-257	-170	-178	-150	-91	-219	–	-1 065
Driftnetto	**721**	**336**	**484**	**278**	**606**	**607**	**–**	**3 032**
Central administration	–	–	–	–	–	–	-183	-183
Resultat från andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	82	82
Räntenetto	–	–	–	–	–	–	-613	-613
Resultat efter räntenetto	**721**	**336**	**484**	**278**	**606**	**607**	**-715**	**2 317**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-1	-45	–	32	–	–	–	-14
Fastigheter, orealiserade	960	201	-181	-313	298	-363	–	603
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-20	-20
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	271	271
Summa värdeförändringar	**959**	**157**	**-181**	**-281**	**298**	**-363**	**251**	**840**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-190	-190
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-403	-403
Årets resultat	**1 680**	**493**	**304**	**-4**	**904**	**244**	**-1 058**	**2 563**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 105	650	355	654	237	707	–	3 809
Förvärv	259	138	1 000	301	869	299	–	2 867
Avyttringar och utrangeringar	–	-428	-3	-14	–	–	–	-445
Summa	**1 365**	**360**	**1 352**	**940**	**1 197**	**1 017**	**–**	**6 231**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	23 249	9 568	13 544	8 833	15 426	14 258	–	84 879
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	4 569	4 569
Summa tillgångar	**23 249**	**9 568**	**13 544**	**8 833**	**15 426**	**14 258**	**4 569**	**89 447**

Kopia för granskning
Det är den digitalt undertecknade versionen som gäller.
Kammarkollegiet 2024-02-22 Dnr 1.3.1-2024-00

Not 4 Leasing

Leasegivare

Redovisningsprinciper hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal då väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna inte överförs till hyresgästerna då fastigheter kvarstår i Hemsös ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 25 år. Samtliga hyresintäkter redovisas i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom vattenförbrukning, utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Tabellen visar hyresintäkterna baserade på tecknade hyreskontrakt. Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2023	31 dec 2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	4 806	4 514
Avtalade hyresintäkter mellan ett till två år	4 403	4 443
Avtalade hyresintäkter mellan två till tre år	4 182	4 212
Avtalade hyresintäkter mellan tre til fyra år	3 886	3 938
Avtalade hyresintäkter mellan fyra till fem år	3 586	3 206
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	27 697	27 191
Summa	**48 554**	**47 911**

Leasetagare

Redovisningsprinciper leasetagare

Hemsö redovisar som leasetagare en nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Huvuddelen av Hemsös nyttjanderätter består av tomträttsavtal. Dessa betraktas som ett evigt hyresavtal och är redovisat till verkligt värde, vilket innebär att tomträttsavgälden diskonteras med en genomsnittlig implicit ränta. Utgångspunkten har varit en avgäldsränta på 3 procent som gäller för 10-åriga tomträtter enligt praxis i Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen. Då Hemsös genomsnittliga avtalstid för tomträtter uppgår till 30 år har den bedömda räntan vid beräkningen av värdet på nyttjanderätterna justerats för den längre löptiden och satts till 4 procent. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills dess att omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulder kopplat till tomträtterna amorteras inte eftersom avtalet och därmed även skulder är evig. Tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal, såsom tjänstebilar och lokaler, värderas initialt till anskaffningsvärde och skrivs därefter av linjärt från inledningsdatumet till leasingperiodens slut. Leasingavtal med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller med er underliggande tillgång av lågt värde uppgår till oväsentliga belopp i Hemsökoncernen och för dessa redovisas inte några nyttjanderättstillgång.

Koncernen	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa Nyttjanderättstillgångar
Ingående balans 2023-01-01	**896**	**36**	**932**
Årets avskrivningar	–	-19	-19
Valutaeffekter	-3	0	-3
Tillkommande	64	14	78
Utgående balans 2023-12-31	**956**	**31**	**988**

Det totala kassaflödet för leasingavtal uppgick till 58 (47) Mkr.

Belopp redovisade i resultatet	2023	2022
Avskrivningar	-19	-16
Räntekostnader	-29	-31
Leasingavtal understigande 1 år	-2	-2

Löptidanalys av leasingskulderna*

Koncernen	31 dec 2023	31 dec 2022
Förfall inom ett år	15	18
Förfall mellan ett till fem år	17	18
Förfall senare än fem år	–	0
Summa	**31**	**36**

* Exklusive kontrakter, vilka betraktas som eviga.

Moderbolaget

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning.

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2023	2022
Mediaförbrukning	383	355
Tillsyn	399	332
Övriga driftkostnader	59	47
Summa	**841**	**734**

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2023	2022
Personalkostnader	247	229
Lokal- och kontorskostnader	21	20
Köpta tjänster	95	83
Avskrivningar	2	1
Övriga rörelsekostnader	11	13
Avgår vidarefakturering	-179	-163
Summa	**196**	**183**

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner enligt ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. En förmånsbestämd pensionsplan innebär att den anställde är garanterad en pension som motsvarar en viss procent av slutlönen. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecta, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har också hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

	2023			2022		
Koncernen	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantal anställda	162	72	90	155	72	83
Antal i ledningsgruppen	11	5	6	9	3	6
Antal i styrelsen	6	3	3	6	3	3

Hemsö hade vid årets utgång 169 (158) anställda varav 113 (104) i moderbolaget, 28 (28) i Hemsö Development AB, 12 (10) i Tyskland och 16 (16) i Finland.

Koncernen	2023		2022	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	1 313	–	1 170	–
Vd	6 458	–	5 787	–
Vice vd	2 465	–	2 277	–
Övriga ledande befattningshavare	9 588	–	8 462	–
Övriga anställda	89 652	3 571	84 771	5 958
Summa Sverige	**109 476**	**3 571**	**102 467**	**5 958**
Övriga ledande befattningshavare	4 810	–	4 273	–
Övriga anställda	22 540	714	19 394	291
Summa Utland	**27 350**	**714**	**23 667**	**291**
Summa Koncernen	**136 826**	**4 285**	**126 134**	**6 249**

Koncernen	2023		2022	
Sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader
Styrelse	413	–	368	–
Vd	2 539	1 941	2 247	1 626
Vice vd	962	679	897	665
Övriga ledande befattningshavare	3 833	3 069	3 366	2 601
Övriga anställda	34 968	16 027	33 397	15 941
Summa Sverige	**42 715**	**21 707**	**40 275**	**19 933**
Övriga ledande befattningshavare	250	578	212	521
Övriga anställda	2 265	2 568	1 803	2 280
Summa Utland	**2 515**	**3 146**	**2 016**	**2 801**
Summa Koncernen	**45 230**	**24 853**	**42 291**	**22 734**

Moderbolaget	2023			2022		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantal anställda	108	49	59	104	48	56
Antal i ledningsgruppen	8	4	4	6	2	4
Antal i styrelsen	6	3	3	6	3	3

Moderbolaget	2023		2022	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	1 313	–	1 170	–
Vd	6 458	–	5 787	–
Vice vd	2 465	–	2 277	–
Övriga ledande befattningshavare	7 866	–	6 806	–
Övriga anställda	66 530	2 418	63 562	4 281
Summa Sverige	**84 632**	**2 418**	**79 601**	**4 281**
Summa Utland	**–**	**–**	**–**	**–**
Summa Moderbolag	**84 632**	**2 418**	**79 601**	**4 281**

Moderbolaget	2023		2022	
Sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader
Styrelse	413	–	368	–
Vd	2 539	1 941	2 247	1 626
Vice vd	962	679	897	665
Övriga ledande befattningshavare	3 167	2 597	2 710	2 151
Övriga anställda	25 480	10 578	24 776	10 728
Summa Sverige	**32 561**	**15 795**	**30 998**	**15 170**
Summa Utland	**–**	**–**	**–**	**–**
Summa Moderbolag	**32 561**	**15 795**	**30 998**	**15 170**

Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 575 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 275 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 140 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 70 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2023 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten av de anställda kan erhålla upp till en månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla upp till två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda. Målen baseras 25 procent på företagsnivå utifrån ekonomiskt resultat och 75 procent på individnivå, grupp- eller avdelningsnivå beroende av roll. Programmet för rörlig ersättning beslutas årligen av styrelsen.

Pensioner

I vds avtal förbinder sig Hemsö att betala premie för tjänstepension och sjukförsäkring uppgående till 30 procent av bruttolönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år och för övriga ledande befattningshavare är den 67 år. 52 anställda (66) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 7 770 tkr (8 436). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2023 till 158 procent (december 2022: 172 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägning om sex månader.

Kopia för granskning
Dokumentet är en kopia som inte kan användas för underskrift

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag				
KPMG	4	3	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Övriga uppdrag	1	1	1	0
Summa	**5**	**4**	**3**	**2**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
Utdelning	312	431
Resultat från handels- och kommanditbolag	10	-4
Nedskrivning	–	-24
Summa	**321**	**423**

Not 10 Resultat från finansiella poster

Redovisningsprinciper finansiella poster

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår.

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet, mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:		
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	2 684	1 138
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-2 628	-1 052
Summa	**55**	**66**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	1	1
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	36	17
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**36**	**17**
Räntekostnader lån	-1 135	-612
Räntekostnader övriga finansiella skulder	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-1 135**	**-612**
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	0
Låneprovisioner	-28	-25
Övriga finansiella kostnader	-83	-59
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	–	–
Summa	**-111**	**-84**
Summa redovisat i räntenetto	**-1 154**	**-613**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:		
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-269	271
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	44	-20
Summa	**-225**	**251**
Summa redovisat i resultatet	**-1 367**	**-362**

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet, mkr	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ränteintäkter	1 058	722
Räntekostnader lån	-1 302	-573
Övriga finansiella kostnader	-56	-51
Resultat från andelar i koncernföretag	321	423
Värdeförändring av derivat	-156	-75
Valutakurseffekter	358	-774
Summa	**224**	**-267**

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till -5 287 mkr (589). Värdeförändringarna utgjordes till -17 mkr (-14) av realiserade värdeförändringar och till -5 270 mkr (603) av orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -6,2 procent (1,2). Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till rivning av en byggnad i Finland.

Den orealiserade värdeförändringen kan delas upp i förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring respektive allmän marknadsförändring. Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 3 936 motsvarande 4,6 procent. Högre räntor, den höga inflationen samt nya hyresavtal påverkade värdeförändringen från förvaltningsverksamheten positivt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -9 205 mkr motsvarande en förändring om -10,8 procent, vilket förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav. Avkastningskraven under året bedöms ha stigit i samtliga marknadssegment och länder jämfört med i början av det första halvåret 2022 men även jämfört med årsskiftet 2022/2023.

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2023	2022
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	3 435	3 678
Allmän marknadsförändring	-7 062	-3 010
Delsumma Sverige	**-3 627**	**668**
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	501	658
Allmän marknadsförändring	-2 143	-722
Delsumma Utland	**-1 643**	**-65**
Summa orealiserade värdeförändringar	**-5 270**	**603**

Kopia för granskning
Vänligen observera att denna kopia är skyddad av upphovsrättslagen (1960:729)
Kopiering, spridning och tillgängliggörande är förbjudet utan tillstånd från upphovsrättsinnehavaren
Kopia skapad av Bolagsverket 2024-02-22 08:37:00

Not 12 Skatter

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder räntederivat för att hantera och anpassa ränterisken i koncernen och valutaderivat för att hantera och anpassa valutarisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat. Om den avtalade valutakursen avviker från marknadskursen uppstår ett över- eller undervärde på valutaderivater.

Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 3 175 mkr (-) vid periodens utgång. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 7 043 mkr (8 071). Bruttovärdet på räntederivaten uppgick till -38 mkr (-), och undervärdet på valutaräntederivaten uppgick till -248 mkr (247 övervärde).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -225 mkr (251). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -38 mkr (27), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -38 mkr (35). Värdeförändringar på derivat för valutahantering påverkade resultatet med -187 mkr (224), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -227 mkr (235).

Den svenska 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 2,4 procent (3,1).

Redovisningsprinciper skatt

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige uppgår för 2023 till 20,6 procent och beräknas på årets samtliga bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Skattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	**-3 245**	**3 157**	**100**	**481**
Aktuell skatt	-25	-189	-1	9
Uppskjuten skatt	547	-403	4	37
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-1	–	–
Summa skatt i resultaträkning	**524**	**-594**	**3**	**37**

	Koncernen		Moderbolaget	
Analys skattekostnad	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	-3 245	3 157	100	481
Återläggning av resultat från joint venture	14	-82	–	–
Resultat före skatt exklusive resultat från joint venture	-3 231	3 076	100	481
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	666	-634	-21	-99
Skillnad i utländska skattesatser	-41	34	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-1	–	0
Skatteeffekt av				
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	14	1	–	–
Ej aktiverat underskott	-15	-4	–	–
Ej skattepliktig försäljning	2	34	0	27
Ej skattepliktiga intäkter	1	0	0	–
Ej avdragsgilla kostnader	-61	-5	-35	-6
Övriga skattemässiga justeringar	-44	-39	-5	25
Ej skattepliktig utdelning	–	–	64	93
Resultat från HB/KB	–	–	0	-3
Redovisad skattekostnad	**524**	**-594**	**3**	**37**
Effektiv skatt	*n/a*	*19%*	*-3%*	*-8%*

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar. Någon effektiv skatt redovisas inte vid negativt resultat. Koncernens effektiva skattekostnad har historiskt utgjort ca 19 procent av koncernens resultat före skatt.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Derivat	25	-56	25	35
Förvaltningsfastigheter	540	-403	-2	2
Obeskattade reserver	-2	29	–	–
Skattemässiga underskott	-17	26	-19	1
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**547**	**-403**	**4**	**37**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Derivat	-31	31	-60	-25
Förvaltningsfastigheter	6 000	6 539	28	27
Obeskattade reserver	3	2	–	–
Skattemässiga underskott	-17	-34	–	-39
Leasingskulder	-194	-183	–	–
Nyttjanderättstillgångar	194	183	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**5 954**	**6 557**	**-31**	**-27**

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott i koncernen som bedöms kunna utnyttjas efter 12 månader eller mer uppgår till 17 mkr (34). I moderbolaget uppgår dessa till - (19 mkr). Uppskjutna skatteskulder som bedöms realiseras efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 5 197 mkr (5 775) samt i moderbolaget till 28 mkr (27). Ej redovisade fordringar på underskottsavdrag samt ej avdragsgilla räntenetto uppgår till 196 mkr (44), av dessa har underskott och ej avdragsgillt räntenetto motsvarande en skattefordran om 45 (35) mkr en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 17 mkr (34) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	10	7	10	7
Årets anskaffningar	7	3	7	3
Summa	**17**	**10**	**17**	**10**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-5	-5	-5	-5
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Summa	**-5**	**-5**	**-5**	**-5**
Redovisat värde vid årets slut	**12**	**5**	**12**	**5**

Authenticate PDF Document
Document ID: 9A4B2C3D-4E5F-6789-0ABC-DEF123456789
Authenticate this document at https://authenticate.example.com

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter

IAS 40 tillämpas och fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde. Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Eventuella avdrag avseende upp-skjuten skatt (rabatter) som erhålls vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) redovisas som en minskning av fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter kostnadsförs löpande. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras i de fall de ses som värdehöjande. Med värdehöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk förmån, jämfört med före åtgärder och därmed påverka marknadsvärdet.

Koncernen	31 dec 2023	31 dec 2022
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	84 879	75 737
Förvärv	351	2 867
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	2 825	3 809
Avyttringar	-93	-414
Utrangeringar	-14	-31
Valutakursförändringar	-54	2 308
Orealiserade värdeförändringar	-5 270	603
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	**82 624**	**84 879**
varav redovisat över årets resultat	-5 287	589

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 82 624 mkr (84 879) per 31 december, 2023. Total värdeförändring uppgår till -2 255 mkr (9 142), motsvarande -2,7 procent (12,1). Av tabellen på sidan 90 framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment.

Värderingsmetod

I enlighet med bolagets värderingspolicy görs för varje fastighet en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdera med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig huvudsakligen på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå, långsiktig vakansnivå samt eventuella byggrätter. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheter bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Bedömning av direktavkastningskrav och fastigheters framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är baserat på underliggande antaganden om realränta, real värdeförändring och riskpremie. Direktavkastningskravet beräknas individuellt för varje fastighet och utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade direktavkastningskrav bestäms med utgångspunkt från kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Direktavkastningskravet används för att beräkna fastighetens restvärde.

Antaganden om kalkylränta

Till skillnad från direktavkastningskravet är kalkylräntan baserat på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. I värderingsmodellen motsvarar skillnaden mellan direktavkastningskraven och kalkylräntorna det viktade genomsnittliga långsiktiga inflationsantagandet om 2 procent.

Kalkylräntan används för att diskontera det framtida kassaflödet och det bedömda restvärdet. Använd kalkylränta för kassaflöde och restvärde kan skilja sig åt. Om intäkterna genereras från en säker långsiktig hyresgäst, till exempel stadig myndighet, bedöms riskpremien som lägre vilket kan motivera en lägre kalkylränta för kassaflödet.

Antaganden om kassaflöde

Vid beräkning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har en befintlig kortrakssiffra analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresintäkter för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Antagen långsiktig vakansgrad uppgår till mellan 0 och 25 procent.

Fastigheternas driftkostnader beräknas med utgångspunkt från historiska utfall. Kostnader för tomträtt och fastighetsskatt sätts i enlighet med faktiska kostnader medan underhållskostnader bedöms utifrån byggnadernas ålder, underhållsstatus och användningsområde.

Snittantagande om kassaflöde 31 december 2023, år 1

Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 951
Fastighetskostnader, kr/kvm	493
Vakans, %	2,1

Antaganden om inflation

För varje land görs antaganden av kommande års inflation, baserat på marknadens inflationsförväntningar. Nedanstående tabell visar respektive lands aktuella inflationsantaganden för 2024 och framåt.

Inflation Land	2024	Långsiktig inflation
Sverige	2,0 %	2,0 %
Tyskland	2,7 %	2,0 %
Finland	2,0 %	2,0 %

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 86 755 och 78 493 mkr (80 635 – 89 123). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 5 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,5 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas.

Känslighetsanalysen ger en schematisk bild av ingående parametrars effekt på värdet. En parameter ändras sällan isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

För det svenska beståndet har Cushman & Wakefield utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet JLL. Av de 465 externt värderade fastigheterna har 49 fastigheter genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell och en majoritet av dessa fastigheter besiktades under 2022. Under året har 8 fastigheter förvärvats. Årets förvärv samt projekt i tidiga skeden har generellt ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2023.

Fastigheternas redovisade värde uppgår till 82,6 mdkr. Det motsvarar en avvikelse mot de externa värderingarna om 0,6 mdkr eller 0,7%. Denna avvikelse beror på korrigering av felaktiga indata i de externa värderingarna och i några fall har Hemsö gjort en annan bedömning avseende antaganden för marknadshyra, driftkostnader eller direktavkastningskrav.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 4 431
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenhet	-8 540 / +10 766

Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat 1 fastighet i Tyskland för 33 mkr som tillträds första kvartalet 2024. I Sverige har Hemsö förvärvat 4 fastigheter för totalt 213 mkr varav 2 tillträds under 2024, 1 under 2025 och 1 under 2027. Bolaget har även avyttrat 4 fastigheter för 359 mkr som fråndras under 2024. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnationsprojekt uppgår till 5 745 mkr (4 434) varav kvarvarande investering uppgår till 3 691 mkr (2 084).

Kopia för granskning. Ej för distribution. Copy for review only. Not to be distributed.

Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori och segment 31 december 2023, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Fastighetsintäkter, mkr	Uthyrnings-grad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Direktavkastnings-krav, %	Direktavkastnings-krav genomsnitt, %
Äldreboende	4 977	22	259	96,3	131	4,3–7,2	4,7
Utbildning	7 510	43	355	99,1	168	4,5–7,2	4,8
Vård	7 520	17	399	96,2	127	4,3–6,0	4,8
Rättsväsende	2 437	2	137	95,5	43	4,5–4,6	4,6
Sverige, region Öst	**22 444**	**84**	**1 151**	**97,1**	**469**	**4,3–7,2**	**4,7**
Äldreboende	2 645	28	155	99,4	93	4,7–7,2	5,1
Utbildning	4 329	31	248	97,4	147	4,5–7,2	5,3
Vård	1 715	25	136	97,5	79	5,0–6,7	5,8
Rättsväsende	856	5	64	100,0	36	5,2–5,4	5,3
Sverige, region Mitt	**9 546**	**89**	**602**	**98,2**	**356**	**4,5–7,2**	**5,3**
Äldreboende	6 339	47	362	99,1	230	4,1–7,0	5,0
Utbildning	5 632	22	274	99,7	149	4,3–6,6	5,1
Vård	184	3	15	96,2	9	5,6–7,0	5,9
Rättsväsende	1 520	5	112	100,0	39	4,8–7,2	5,1
Sverige, region Nord	**13 675**	**77**	**763**	**99,4**	**427**	**4,1–7,2**	**5,1**
Äldreboende	2 632	23	162	95,6	97	4,6–6,7	5,0
Utbildning	5 014	35	304	92,0	172	5,0–7,7	5,4
Vård	288	7	20	93,1	16	5,3–7,6	6,2
Rättsväsende	354	3	22	100,0	9	4,8–6,9	5,3
Sverige, region Syd	**8 289**	**68**	**508**	**93,5**	**294**	**4,6–7,7**	**5,3**
Äldreboende	11 240	78	624	99,9	412	4,0–6,1	4,9
Utbildning	2 057	4	133	100,0	38	4,3–6,0	4,5
Rättsväsende	1 099	5	73	100,0	34	3,0–3,6	3,6
Tyskland	**14 396**	**87**	**810**	**100,0**	**485**	**3,0–6,1**	**4,8**
Äldreboende	4 081	45	284	99,4	127	4,9–10,5	5,9
Utbildning	5 351	19	359	99,4	149	4,5–6,6	5,3
Vård	1 759	11	183	96,1	79	5,2–7,5	6,1
Rättsväsende	3 082	8	200	94,4	72	5,5–7,5	6,8
Finland	**14 274**	**83**	**1 027**	**97,8**	**427**	**4,5–10,5**	**5,7**
Äldreboende	31 916	243	1 847	98,7	1 090	4,0–10,5	5,1
Utbildning	29 894	154	1 662	97,7	823	4,3–7,7	5,1
Vård	11 466	63	754	96,3	312	4,3–7,6	5,2
Rättsväsende	9 348	28	598	97,1	233	3,6–7,5	5,0
Totalt	82 624	488	4 861	97,8	2 458	3,0–10,5	5,1

Not 15 Inventarier

Redovisningsprinciper inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	16	15	12	11
Förvärv	4	1	–	0
Summa	**20**	**16**	**12**	**12**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-11	-10	-9	-8
Årets avskrivningar	-2	-1	-1	-1
Summa	**-13**	**-11**	**-10**	**-9**
Redovisat värde vid årets slut	**7**	**5**	**2**	**3**

Kopia för granskning av Ernst & Young AB (556067-4026) Dokument-ID 4A3B4C5D6E7F8G9H0I1J2K3L4M5N6O7P8Q9R0S1T2U3V4W5X6Y7Z8A9B0C1D2E3F4G5H6I7J8K9L0M1N2O3P4Q5R6S7T8U9V0W1X2Y3Z4A5B6C7D8E9F0G1H2I3J4K5L6M7N8O9P0Q1R2S3T4U5V6W7X8Y9Z0A1B2C3D4E5F6G7H8I9J0K1L2M3N4O5P6Q7R8S9T0U1V2W3X4Y5Z6A7B8C9D0E1F2G3H4I5J6K7L8M9N0O1P2Q3R4S5T6U7V8W9X0Y1Z2

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper andelar i koncernföretag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Tabellen nedan visar redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2023
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		1 265
Fastighets AB Fordonsskolan	556691-2654	Stockholm	Sverige	100,0		177
Russelanda AB	556686-3733	Stockholm	Sverige	100,0		63
Tioton Erik AB	556617-6128	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Bänken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		355
Hemsö Taylor 68 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		22
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Veteen AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		479
Hemsö Draget Fastigheter AB	556340-0369	Stockholm	Sverige	100,0		98
Nya Vilunda Fastighets AB	556782-6789	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Köping Fastigheter AB	556845-8912	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Dona Fastigheter AB	556795-8987	Stockholm	Sverige	100,0		148
Hemsö Botkyrka Fastigheter AB	556786-3427	Stockholm	Sverige	100,0		23
Hemsö Kronsätt Fastigheter AB	556859-2815	Stockholm	Sverige	100,0		18
Hemsö Gransångaren Fastigheter AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård Fastigheter AB	556766-4817	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556910-1362	Stockholm	Sverige	100,0		185
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7835	Stockholm	Sverige	100,0		200
Hemsö Skoltastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		641
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 534
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	5
Förvaltningsbolaget Kronsätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	-
Förvaltningsbolaget Hane 14 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	-
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	3
Bokbacken Fastigheter Solsidan KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	-
KB St Jörgen Ändrande	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	8
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	2
Björkhemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	25
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Krusleden Fastighets AB	556712-4986	Stockholm	Sverige	100,0		4
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		104
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarbrexen AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		78
Hemsö Valsätra AB	556676-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5534	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Development AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö LSS-Fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		150
Hemsö Kadetten Ekonomisk förening	769633-2529	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Krokom Holding AB	559384-7253	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Krokom Fastighets AB	559284-7965	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		1 204
Hemsö Norden KB	969769-2961	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Komplementär AB	556951-8086	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Hägget KB	969769-2920	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Nacka 1 KB	969780-4194	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Ädrepoende KB	969781-6206	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Kornbottenfastigheter KB	969780-9839	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Kvarnberget KB	969789-1704	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Bäckagård 1:17 KB	916850-7201	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö 316 Bäckagård KB	916856-7219	Stockholm	Sverige		50,0	-
Hemsö Excelensen 5 AB	559087-5760	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Tendafastigheter AB	559333-0573	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Bråstaborg 1 i Sala AB	559351-4416	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		173
Hemsö Världsarvet AB	559132-9775	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Cullberg Holding AB	559032-8080	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Båthöjden AB	559079-7642	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Bjuvfastigheter AB	559079-7600	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Wallanders AB	559105-1296	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Eiffel 1 AB	559217-4725	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Jungfruholmen Holding AB	556937-6493	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Jungfruholmen HB	916585-3921	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Kvilleåsen AB	556874-5292	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Medicinaren AB	556822-2339	Stockholm	Sverige	100,0		435
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Hjärtat Fastigheter AB	556873-2752	Stockholm	Sverige	100,0		300
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		322
Hemsö Hässen AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		44
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		6
Alexander Holding 1 AB	559989-1491	Stockholm	Sverige	100,0		-3
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		155
Hemsö Gävle Kontor 1 AB	559085-6943	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Berzelius AB	556856-8165	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Svinesvik Fastigheter AB	556674-6045	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Knivsta Skolfastigheter AB	559411-9892	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		121
Hemsö Mejeriet i Gävle AB	559152-5323	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Fiborna Fastighets AB	559232-5609	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Nävan i Malmö AB	559073-2904	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Utvecklingsfastigheter 1 AB	559365-1788	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Utvecklingsfastigheter 3 AB	559365-1804	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		272
Hemsö Verkmästaren Holding AB	559083-3926	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0524	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Hemnge Skolfastigheter AB	559110-7221	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Juristen 4 AB	556761-9118	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Brämaregården 37:1 AB	556761-9134	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Notarietången 8 AB	556802-9192	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		195
Hemsö Solvändan 3 AB	559115-3639	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Lagerqvist AB	559056-1873	Stockholm	Sverige		100,0	-

Kopia för granskning. Ej giltig som original.
Kopia för granskning. Ej giltig som original.

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2023
TKV Fastighets AB	556890-1323	Stockholm	Sverige	100,0		188
TKV2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	100,0		327
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		299
Hemsö Vittran AB	559214-5675	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Hjorten 14 Fastighets AB	559260-6098	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Fasanen 1 AB	559255-4868	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Gotland Fastigheter AB	556923-9592	Stockholm	Sverige	89,0		14
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		800
Scandinavian Life Science Två AB	559015-3521	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Författaren AB	559014-3664	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kronåsen AB	559288-0701	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Hugin nerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		96
Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Skamnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Ystad Tomsattaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö Solfastigheter Järvastaden AB	559017-4364	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		191
Hemsö Kungsholmen Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Hemsö Lindholmen AB	559011-5223	Stockholm	Sverige	100,0		171
Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6347	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Stalvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		161
Hemsö Krusmyntan AB	556963-0246	Stockholm	Sverige	100,0		17
Hemsö Kopparormen AB	556762-2195	Stockholm	Sverige	100,0		15
Hemsö Hantverkaren 2 AB	556929-7889	Stockholm	Sverige	100,0		187
Hemsö Holding AB	556930-8050	Stockholm	Sverige	100,0		182
Hemsö Höjaren 1 AB	556673-5188	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö 769 Holding AB	559070-4338	Stockholm	Sverige	100,0		546
Hemsö Gyllehemmet Holding AB	556787-5594	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Gyllehemmet Fastigheter AB	559136-8039	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Odensala Holding AB	559175-4808	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Odensala Fastighets AB	559175-4816	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Treasury Oyj	3166158-1	Helsingfors	Finland	100,0		1
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		3 129
Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy	2602763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hemsö Carel Holding 9	2532093-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Louhean Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Kiltakalliontorinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuopion Koiravedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Kettilatanhaa 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Vaasan Hovitie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pitkäniemen R 5	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Arppentie 6 B	2552075-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hoivakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuninkaanlaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Palvelutalo Unturva	2552094-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hyvinkään Heinäntie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Loimaan Vallinmäentie 47	3007065-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Helsingin Keskiyöntie 6	2526809-8	Helsingfors	Finland		100,0	–

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2023
Koy Kangasalan Herttuater	2736658-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Tilkanmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hämeenlinnan Turuntie 13	2729637-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Kivenlahdentie 15	2803647-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Avian Elämänkaarikodit	1704871-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Rettinginpuisto Kaarina	2839609-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Perttoulistikko Turku	2859382-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Keravan Terveyslähde	1923749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Suurpellon Pustokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Turun seudun sosiaali- ja terveysalan velu-kiinteistöt Oy	2718451-6	Åbo	Finland		100,0	–
Koy Mäntsälän Kaakkurinteentie 6	3127144-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Tapiolan Hyvän Elämän Keskus Oy	0757940-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuurnajärven Vehnäpellontie 6	3104958-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Soliservantie 2	3282026-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuopion Rahkakatu 34	3282091-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kellokösken Höyläjänkujan Hoiva	3277459-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Karkkilan Nyrkkiänteen Hoiva	3289261-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Siracon Söderkullan Hoiva Oy	3310183-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Lääkärinkatu 6	3283679-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Ronskipolku 6	3283680-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Taavankuja 1	3283681-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Siuntion Linnoitusten Hoiva	3316253-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Lahden Kilpisentien Hoiva	3339832-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kummelan Kummenjuonun Hoiva	3283761-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Suomi Oy	2699026-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Porin Asema-aukio	0165693-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Arkadiankatu 24	1487244-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Haapaniemenkatu 6	0117833-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pohjoinen Rautatiekatu 9	2871081-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Joensuun Yliopistokatu 4	3007061-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Elektroniikkatie 1	3007058-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Helsingfors Arkadiagatan 28	2870911-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Jyväskylän Wilhelm Schildtin katu 2	3118934-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Ylöjärven Hiittentie	3129982-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Liedon Paloasema	2385041-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kannaksenkatu 20	3177223-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kannaksenkatu 22	3177216-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kirkkokatu 16	3177222-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Laaksokatu 6	3177211-8	Helsingfors	Finland		100,0	–

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2023
Koy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-2	Helsingfors	Finland		100,0	-
Kiinteistökulma Oy	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Helsingin Salmisaarentalo	2696431-8	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Teuvo Pakkalankatu 7	3222841-3	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Espoon Asemakulma	1638223-4	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Sitavuorenpenger 10	3202523-1	Helsingfors	Finland		100,0	-
Lapeenrannan Tieto-Sähkötalo Oy	1536976-7	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kangasalan Hampuntie 25	3215828-3	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Lauritsalantie 9	3214148-1	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kuopion Teletie 4-6	3146859-7	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kouvolan Salpakankuja 3 D	3315153-4	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Helsingin Abraham Wetterintie 15	3339395-5	Helsingfors	Finland		100,0	-
Hemsö Finland JV Holding AB	559122-5841	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö TTP Oy	2948694-8	Helsingfors	Finland		100,0	-
Hemso Tyskland Fastigheter AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0		553
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 21 GmbH	HRB 36743	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Dresden GmbH	HRB 212253	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland		100,0	-
Schulbau Dabendorf GmbH	HRB 31752 P	Potsdam	Tyskland		89,9	-
Hemsö Asset Management GmbH	HRB 165326	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Vita GmbH	HRB 169342	München	Tyskland		94,9	-
Hemsö Beteiligungs GmbH	HRB 170669	München	Tyskland		100,0	-
Grenbell & Hemso Invest I GmbH & Co. KG	HRA 128073	München	Tyskland		94,9	-
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München	Tyskland		94,9	-
Hemsö Barsse GmbH	HRB 171219	München	Tyskland		94,9	-
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		100,0	-
Grenbell & Hemso Invest II GmbH & Co. KG	HRA 127843	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Education 15 GmbH	HRB 234193	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	HRB 234192	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	HRB 234213	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	HRB 234212	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 20 GmbH	HRB 239156	München	Tyskland		100,0	-
Sozialzentrum Bütteborn GmbH	HRB 240798	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235724	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 14 GmbH	HRB 248303	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 22 GmbH	HRB 259952	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 23 GmbH	HRB 259953	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Germany Invest 24 GmbH	HRB 280097	München	Tyskland		100,0	-
Summa						**16 968**

Moderbolaget	31 dec 2023	31 dec 2022
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	18 307	9 663
Förvärv	0	45
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	428	476
Aktieägartillskott	474	8 623
Avyttringar	–	-30
Summa	**18 693**	**18 307**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 725	-1 701
Årets nedskrivningar	–	-24
Summa	**-1 725**	**-1 725**
Summa totalt	**16 968**	**16 582**

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av ett förbrukat eget kapital. Aktieägartillskotten har i moderbolaget bokförts som ett ökat värde på aktier i dotterbolag.

Not 17 Andelar i joint venture

Redovisningsprinciper joint venture

Hemsö redovisar ägarandelarna i de bolag som innehav av aktier och andelar i joint venture då bolaget inte har ett bestämmande inflytande i dessa bolag utan driver dem som ett joint venture tillsammans med övriga delägare. Bolaget konsoliderar därmed inte andelarna i koncernredovisningen. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras, dels med Hemsös andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av resultatet från joint venture-företaget.

Koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	1 655	1 277	–	–
Reglering av resultatandelar	-14	82	–	–
Valutaomräkning	-3	107	–	–
Kapitaltillskott	42	216	–	–
Utdelning	-45	-21	–	–
Utgående balans	**1 636**	**1 655**	**–**	**–**

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint venture.

Koncernen Joint venture	Organisationsnummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2023
Lanthem Samhällsfastigheter AB	559000-6026	Stockholm	Sverige	–	30,0	222
HemTag Fastigheter AB	559309-2686	Stockholm	Sverige	–	30,0	15
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	2349935-3	Åbo	Finland	–	32,1	1 409
Summa						**1 636**

Turun Teknologiakiinteistöt Group		
Resultat- och balansräkning i sammandrag	**2023**	**2022**
Förvaltningsresultat	118	149
Värdeförändringar, Fastigheter	-153	-235
Värdeförändringar, Finansiella instrument	–	429
Skatt	23	-78
Summa totalresultat	**-12**	**265**
Förvaltningsfastigheter	5 427	5 256
Övriga anläggningstillgångar	52	50
Omsättningstillgångar	19	216
Summa tillgångar	**5 498**	**5 522**
Eget kapital	2 392	2 496
Räntebärande skulder	2 856	2 773
Övriga skulder	240	253
Skulder och eget kapital	**5 498**	**5 522**

Not 18 Kundfordringar

Redovisningsprinciper kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyresfakturera i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning.

Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Hemsö skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Hyresfordringar	72	36	–	–
Kundfordringar	20	37	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-24	-9	–	–
Summa	**68**	**64**	**0**	**0**

En individuell bedömning görs kvartalsvis av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 24 mkr (9) motsvarande 26 procent (12) av total hyres- och kundfordringsbalans.

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Koncern												
Hyresfordringar	16	9	37	23	1	0	0	2	17	1	72	36
Kundfordringar	19	35	1	2	0	0	0	–	0	–	20	37
Summa	**35**	**44**	**38**	**25**	**2**	**0**	**0**	**2**	**18**	**1**	**93**	**73**
Moderbolaget												
Kundfordringar	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0
Summa	**0**	**0**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**0**	**0**

Kopia för granskning
Dokumentet är en kopia som inte kan användas för underskrift.

Not 19 Riktlinjer för hantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur utgörs av eget kapital, räntebärande skulder, uppskjuten skatteskuld och övriga skulder. Det övergripande företagsmålet för Hemsö är att avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod. Vid utgången av 2023 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 14,4 procent.

Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel samt innehav utan bestämmande inflytande. Aktiekapitalet var per 31 december 2023 fördelat på 100 000 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav. Hemsös finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom Hemsö. Den finansiella riskprofilen är anpassad för att bibehålla en stabil och hög kreditvärdighet.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2023
Belåningsgrad	Max 60%	58,4 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	3,5 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	165 %
Säkerställda lån	Max 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr	3,0 ggr
Räntebindning	3-8 år	5,0 år
Räntebindning förfall	Max 40% >1 år	23 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Max 20 %	1,5 %

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel. Aktiekapitalet var per 31 december 2023 fördelat på 100 000 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen skall uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

Not 20 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Redovisningsprinciper finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett instrument avseende eget kapital i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga långfristiga tillgångar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, obligationslån, företagscertifikat, banklån, lån från minoritetsägare, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Tillgångarna omfattas även av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning nedan.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Det redovisade värdet baseras på värderingar från bankmotparter och kontrolleras mot en intern värdering baserad på observerbara marknadsdata. För att fastställa verkligt värde på valutaderivat används aktuella valutakurser på bokslutsdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2023 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Kvalificerad elektronisk signatur
Dokumentet är undertecknat av samtliga ledamöter i styrelsen för Hemsö Fastighets AB (publ) enligt nedan.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar hos joint venture	–	–	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	–	107	107	107
Hyres- och kundfordringar	–	–	68	68	68
Derivatinstrument	136	–	–	136	136
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	1 696	1 696	1 696
Upplupna intäkter	–	–	1	1	1
Likvida medel	–	–	1 593	1 593	1 593
Summa	**136**	**–**	**3 465**	**3 601**	**3 601**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	39 203	39 203	35 701
Skuldscheiner (NSV)	–	–	832	832	832
Banklån	–	–	6 037	6 037	6 037
Företagscertifikat	–	–	4 751	4 751	4 751
Derivatinstrument	323	–	–	323	323
Leverantörsskulder	–	–	554	554	554
Övriga skulder	–	–	1 382	1 382	1 382
Upplupna kostnader	–	–	463	463	463
Summa	**323**	**–**	**53 222**	**53 545**	**50 043**

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av redovisade belopp i tabeller ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella redovisade tillgångarna.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar hos joint venture	–	–	34	34	34
Hyres- och kundfordringar	–	–	64	64	64
Derivatinstrument	414	–	–	414	414
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	575	575	575
Upplupna intäkter	–	–	2	2	2
Likvida medel	–	–	526	526	526
Summa	**414**	**–**	**1 201**	**1 615**	**1 615**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	38 813	38 813	32 896
Skuldscheiner (NSV)	–	–	835	835	835
Banklån	–	–	4 923	4 923	4 923
Företagscertifikat	–	–	4 996	4 996	4 996
Derivatinstrument	168	–	–	168	168
Leverantörsskulder	–	–	468	468	468
Övriga skulder	–	–	851	851	851
Upplupna kostnader	–	–	371	371	371
Summa	**168**	**–**	**51 257**	**51 425**	**45 508**

Derivatinstrument i koncernens balansräkning

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera all valutaexponering på lån i utländsk valuta.

Redovisade som finansiella tillgångar	2023	2022
Räntederivat	1	–
Valutaräntederivat	135	414
Summa	**136**	**414**

Redovisade som finansiella skulder	2023	2022
Räntederivat	40	–
Valutaräntederivat	284	168
Summa	**323**	**168**
Netto derivatinstrument	**187**	**-246**

Finansiella skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2023	Redovisat värde 31 dec 2022
Rapport över finansiell ställning		
Räntebärande skulder		
Obligationslån	39 203	38 813
Skuldscheiner (NSV)	832	835
Företagscertifikat	4 751	4 996
Banklån	6 037	4 923
Summa	**50 823**	**49 567**
Belopp vid årets ingång	49 567	42 498
Upptagna lån	5 907	9 403
Amortering	-4 055	-5 002
Företagscertifikat	-245	506
Valutakursdifferens	-385	2 135
Över-/underkurs	36	27
Skulder vid årets slut	**50 823**	**49 567**

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 50 823 mkr (49 557). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 39 203 mkr (38 813), företagscertifikat om 4 751 mkr (4 996), icke säkerställda banklån om 5 037 mkr (4 923), säkerställda banklån om 1 000 mkr (-) och icke säkerställda lån i Skuldscheinformat (NSV) om 832 mkr (835). Disponibel likviditet uppgick till 15 226 mkr (14 026), varav bankinlåning 1 593 mkr (526), 13 623 mkr (13 500) i outnyttjade kreditet. Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 2,3 procent (1,8).

Authenticate PDF Document
Authenticate this document at https://www.ifrn.com/authenticate
IFRN# 222-0278-6394-1784-0424-12

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden	Koncernen 2023	2022
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	10 270	9 253
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	2 399	1 690
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	25 492	29 000
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	20 340	26 244
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	**58 501**	**56 197**

Tabellen inkluderar de odiskonterade värdena av framtida räntebetalningar.

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfallodag	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2024	4 465	4 465	8,78	11 566	22,76
2025	16 405	5 405	10,63	3 687	7,25
2026	8 389	7 389	14,54	6 604	12,99
2027	3 400	3 400	6,69	1 991	3,92
2028	8 378	6 378	12,53	7 098	13,97
2029	4 443	4 443	8,74	5 501	10,82
2030	2 471	2 471	4,86	2 780	5,47
2031	1 328	1 328	2,61	1 217	2,39
2032	1 278	1 155	2,27	1 155	2,27
2033	1 664	1 664	3,27	1 685	3,32
2034	1 110	1 110	2,18	1 110	2,18
2035	1 496	1 496	2,94	1 497	2,94
2036	–	–	–	–	–
2037	1 049	1 049	2,06	1 049	2,06
2038-	3 820	3 820	7,52	3 882	7,64
Summa	**59 696**	**46 072**	**90,65**	**50 823**	**100,00**
Företagscertifikat		4 751	9,35		
Summa		**50 823**	**100,00**		

Känslighetsanalys ränteförändringar	Påverkan på räntenetto (12 mån) mkr
Lånepotföljens snittränta förändras, +/-1 procentenhet	+/- 492
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +1 procentenhet	144
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, -1 procentenhet	-144

Finansiella risker och riskhantering

Den finansiella verksamheten i Hemsö beskrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn som reglerar ramar och riktlinjer för Hemsös finansiering och finansförvaltning. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. I finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Hemsö.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden för att uppnå en bred kapitalförsörjning.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Hemsös räntekostnader är koncernens största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av rivår på aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Hemsö väljer för räntebindning. Som en del i hanteringen av ränterisken kan Hemsö använda räntederivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart räntenetto.

Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Det gäller bland annat vid räntederivatavtal, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott. Hemsö ingår endast transaktioner med motparter med hög kreditrating.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning. Hemsös valutarisk begränsar sig till euro och avser de fastigheter som koncernen äger i Tyskland och Finland. De utländska fastigheterna finansieras med extern finansiering i euro vilket minskar risken. Hemsö äger 83 (80) fastigheter i Finland och 87 (87) fastigheter i Tyskland, vilket medför exponering mot eurokurser. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Per 31 december 2023 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 30 269 mkr (31 582). Marknadsvärdet på fastighetstillgångar i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 28 672 mkr (29 684), vidare tillkommer tillgångar i joint ventures i euro motsvarande 1 409 mkr (1 433). Hemsös bankfinansiering i euro uppgick till ett motvärde av 623 mkr (565). Per balansdagen uppgick valutasäkrat belopp i euro till motsvarande 0 mkr (0). Nettoexponeringen per 31 december 2023, fastighetstillgångar, kassa och valutasäkring minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 423 mkr (230). Hemsö har även obligationer i norska kronor, australiensiska dollar, japanska yen och amerikanska dollar där valutarisken helt elimineras via valutaräntederivat. Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på motsvarande 19 357 mkr under EMTN-programmet, lån från EIB och CEB i euro på 3 437 mkr, Schuldschein i euro på 832 mkr samt valutaräntederivat på 6 643 mkr säkringsredovisas mot nettoinvesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt räntekostnader och amortering av skulder. Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Säkringsredovisning

Redovisningsprinciper säkringsredovisning

Koncernen tillämpar IAS 39 säkringsredovisning avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagens investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i euro finansieras med externa lån i euro samt norska kronor, australienska dollar, japanska yen och amerikanska dollar. Lån i andra valutor än euro hanteras genom valutaräntederivat där valutan swappas om till euro. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, valutaräntederivat och valutaderivat. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringar på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i dotterdsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart i rörelseresultat i resultaträkningen. Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg.

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per 31 december 2023 på följande utestående belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som ingår i säkringsrelationer den 31 december 2023.

Säkringsinstrument – säkringsredovisning tillämpas, mkr	Förfall 1–5 år	5–10 år	10- år	Totalt nominellt belopp
Skuld i utländsk valuta – valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet				
EUR-skuld, nominellt belopp*	13 654	9 897	7 099	30 651

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Nettoinvestering i utland – säkrad post

	2023	2022
Säkrat belopp, nettoinvesteringar i utland	34 121	32 294

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv	Omräkningsreserv 2023	2022
Ingående bokfört värde	**388**	**206**
Valutakursomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-72	1 682
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	96	-1 889
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**24**	**-207**
Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat	-20	389
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	**392**	**388**

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023			Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
mkr	**Nominellt belopp**	**Redovisat värde**	**Post i balansräkningen**	**Säkringsinstrument**	**Säkrad post**
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet					
Skuld i utländsk valuta*	30 652	30 534	Räntebärande skulder	96	96

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022			Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
mkr	**Nominellt belopp**	**Redovisat värde**	**Post i balansräkningen**	**Säkringsinstrument**	**Säkrad post**
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet					
Skuld i utländsk valuta*	30 856	30 739	Räntebärande skulder	-1 889	-1 889

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	**31 dec 2022**	**31 dec 2023**	**31 dec 2022**
Fastighetsinteckningar	6 977	6 850	-	-
Fordringar på dotterbolag	-	-	6 977	6 850
Summa	**6 977**	**6 850**	**6 977**	**6 850**

Säkerheterna är främst ställda för revolverande kreditfaciliteter. I låneavtalen finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	**31 dec 2022**	**31 dec 2023**	**31 dec 2022**
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	-	-	10	28
Borgensförbindelser till förmån för koncern-företag	-	-	-	125
Summa	**-**	**-**	**10**	**153**

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

Hemsö är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis ske i form av rådgivarkostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Moderbolaget

Redovisningsprinciper finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoder.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och joint venture i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag

	Redovisat värde 31 dec 2023	Redovisat värde 31 dec 2022
Ingående bokfört värde	**16 527**	**33 862**
Tillkommande fordringar	12 539	2 195
Avgående fordringar	-11 097	-273
Valutakursdifferenser	771	994
Omklassificeringar	4 295	-20 231
Utgående bokfört värde	**23 035**	**16 527**

Not 23 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Redovisningsprinciper rapport över kassaflöde

Rapport över kassaflöde är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separerad rad som förvärv av fastigheter respektive försäljning av fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likviditeten sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Koncernen	2023	2022
Endast kassa och bankmedel ingår i likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	33	17
Erlagda räntor	-979	-456
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	153	1 486
Rörelsefordringar	0	13
Summa tillgångar	**154**	**1 499**
Uppskjutna skatteskulder	–	1
Rörelseskulder	3	25
Summa skulder	**3**	**26**
Erlagd likvid aktier	-12	-482
Erlagd likvid återbetalning lån	-155	-1 003
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	16	12
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	**-151**	**-1 474**
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-200	-1 394
Förvärv av fastigheter	**-351**	**-2 867**
Avyttring av dotterbolag		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	93	397
Rörelsefordringar	2	2
Summa tillgångar	**95**	**399**
Uppskjutna skatteskulder	0	3
Rörelseskulder	2	3
Summa skulder	**2**	**6**
Erhållen köpeskilling aktier	62	196
Erhållen likvid amortering av lån	27	184
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	–	0
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	**90**	**380**
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	0	3 429
Försäljning av fastigheter	**90**	**3 809**

Koncernen	2023	2022
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	20	17
Orealiserade kursdifferenser	1	15
Resultatandel joint venture, förvaltningsresultat	-65	-74
Summa	**-44**	**-42**

Koncernen		Kassaflödespåverkande poster		Ej kassaflödespåverkande poster			
Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2022-12-31**	**Nyupptagna lån**	**Amorteringar**	**Valutakursförändringar**	**Över-/underkurs**	**Leasing**	**2023-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	41 064	942	-47	-392	41	–	41 608
Kortfristiga räntebärande skulder	8 503	6 009	-5 296	–	–	–	9 216
Leasingskulder	932	–	–	-3	–	59	988
Summa räntebärande skulder	**50 499**	**6 951**	**-5 343**	**-392**	**41**	**59**	**51 811**

Moderbolaget	2023	2022
Endast kassa och bankmedel ingår i likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	1 037	739
Erlagda räntor	-1 178	-482

Moderbolaget	2023	2022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	1	25
Resultat avyttring andelar	0	-129
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-10	-6
Valutakursdifferenser	-338	714
Värdeförändring derivat	136	75
Summa	**-211**	**689**

Moderbolaget		Kassaflödespåverkande poster		Ej kassaflödespåverkande poster		
Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2022-12-31**	**Nyupptagna lån**	**Amorteringar**	**Valutakursförändringar**	**Över-/underkurs**	**2023-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	41 024	942	-47	-392	34	41 572
Kortfristiga räntebärande skulder	8 503	6 009	-5 296	–	–	9 216
Summa räntebärande skulder	**49 538**	**6 951**	**-5 343**	**-392**	**34**	**50 787**

Kopia för personligt bruk. Det är förbjudet att kopiera eller sprida dokumentet i större omfattning.

Not 24 Transaktioner med närstående

Redovisningsprinciper transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmässig prissättning.

Moderbolag

Utdelning till moderbolaget har lämnats med 317 mkr under året (föregående år 452 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernföretag. Moderbolaget har även gjort uttag om 38 mkr (-) från kommanditbolag i koncernen. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

Moderbolagets ägare

Hemsö ägs till 70 procent av Tredje AP-fonden och till 30 procent av Hemsö Intressenter AB. Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent av Tredje AP-fonden och till 50 procent av AB Sagax. Utdelning har gjorts under 2023 om 1 155 mkr till moderbolagets ägare. Tredje AP-fonden har under 2023 lämnat aktieägartillskott om 1 050 mkr och Hemsö Intressenter AB har lämnat aktieägartillskott om 450 mkr till Hemsö. Tredje AP-fonden har dessutom tillfört 500 mkr till den av Hemsö Fastighets AB och Tredje AP-fonden gemensamt ägda Hemsö Norden KB. Detta bolag konsolideras i Hemsös koncernredovisning. Hemsö har en teckningsgaranti från Tredje AP-fonden på 5 000 mkr.

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av styrelsen finns på sidan 80.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av ledningsgrupper finns på sidan 81.

Dotterbolag

Innehav framgår av not 16.

Joint venture

Innehav framgår av not 17. Koncernens resultatandel från joint venture uppgår till -14 mkr (82).

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda hyresintäkter	699	638	–	–
Upplupna räntekostnader	358	243	358	243
Upplupna personalkostnader	26	23	19	17
Övriga poster	136	129	34	4
Summa	**1 218**	**1 033**	**410**	**264**

Not 26 Händelser efter balansdagen

Ett avtal för tillbyggnation med 400 kvadratmeter av Eketånga Montessoriskola i Helsingborg och ett 20-årigt hyresavtal tecknades i januari.

Fitch Ratings har uppdaterat sina kriterier och valt att placera Hemsö under observation för möjlig uppgradering. Det innebär att Hemsös rating kan komma att uppgraderas med anledning av de nya kriterierna.

Helsingborgs stad valde i en offentlig upphandling Hemsö för förvärv och ombyggnation av Vallåsa grundskola. Staden kommer att sälja den befintliga skolbyggnaden till Hemsö. Ett 20-årigt hyresavtal ska ingås.

Hemsö hyr ut 600 kvadratmeter för vårdcentral och BVC till Praktikertjänst i Ystad. Ett hyresavtal på 10 år har tecknats.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning om 1 173 kr per aktie grundar sig på 2023 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 24 april 2024 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande med bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	4 288 204 825
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	102 641 445
Summa	**5 390 846 271**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	1 173 000 000
Till ny räkning överföres:	
Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	3 217 846 271
Summa	**5 390 846 271**

Kammarkollegiet
Myndighetsgatan 10
Box 2243
103 16 Stockholm
Tel 08-405 10 00
Fax 08-723 11 87
kammarkollegiet@kammarkollegiet.se
www.kammarkollegiet.se
Org.nr 202100-5registrerad i F-skatteregistret

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering och innehåller information om de viktigaste inslagen för förståelsen av bolagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

Styrelsen bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse att hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen och innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter samt att inga väsentliga uppgifter har utelämnats.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.
Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

Kerstin Hessius
Styrelseordförande

Maria Björklund
Styrelseledamot

Staffan Hansén
Styrelseordförande

David Mindus
Styrelseledamot

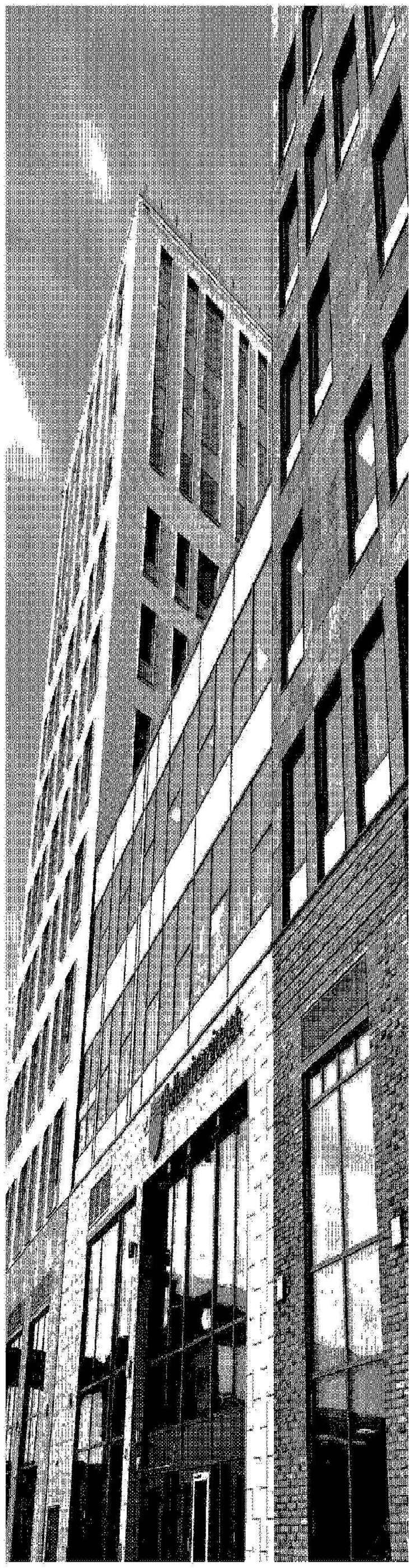
Johanna Skogestig
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–84. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–107 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-84. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering förvaltningsfastigheter

Se not 2 och not 14 och redovisningsprinciper på sida 97 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde.
- Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i noter i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.
- Vi har särskilt beaktat effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav sett till den makroekonomiska situationen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-60 och 122-134. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. .

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemsö Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning än vad som är fallet med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2023. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan den 28 april 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Hemsös fastighetsförteckning

Avkastning på eget kapital	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Årets resultat	-2 721	2 563
Genomsnittligt eget kapital	29 092	29 189
Avkastning på eget kapital, %	**-9,4**	**8,8**

Avkastning förvaltningsresultat	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Förvaltningsresultat x 90 %	2 111	2 078
Genomsnittligt eget kapital	29 092	29 189
Avkastning förvaltningsresultat, %	**7,3**	**7,1**

Andel säkerställd skuld	31 dec 2023	31 dec 2022
Utestående säkerställd skuld	1 000	–
Förvaltningsfastigheter	82 624	84 879
Andel säkerställd skuld, %	**1,2**	**0,0**

Direktavkastning	31 dec 2023	31 dec 2022
Driftnetto enligt resultaträkning	3 631	3 032
Justering för 12 månaders innehav och valuta	-45	138
Justering projektfastigheter	-100	-134
Justerat driftnetto	**3 486**	**3 036**
Förvaltningsfastigheter	82 624	84 879
Justering projektfastigheter	-7 871	-11 464
Justerat marknadsvärde fastigheter	**74 753**	**73 415**
Direktavkastning, %	**4,7**	**4,1**

Räntetäckningsgrad	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Driftnetto	3 631	3 032
Central administration	-196	-182
Utdelning från joint venture	45	21
Summa	**3 480**	**2 869**
Räntenetto	-1 154	-613
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,0**	**4,7**

Rörelsemarginal	Jan–Dec 2023	Jan–Dec 2022
Rörelseresultat	3 421	2 931
Fastighetsintäkter	4 859	4 097
Rörelsemarginal, %	**70,4**	**71,5**

Totalavkastning	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Driftnetto	3 631	3 032
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5 287	589
Summa	**-1 656**	**3 621**
Ingående värde förvaltningsfastigheter	84 879	75 737
Utgående värde förvaltningsfastigheter	82 624	84 879
Justering årets värdeförändring	5 287	-589
Justerat genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	**86 395**	**80 013**
Totalavkastning, %	**-1,9**	**4,5**

Operativt kassaflöde	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Förvaltningsresultat	2 345	2 309
Utdelning från joint venture	45	21
Betald skatt	-17	-133
Återläggning:		
Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-65	-74
Avskrivningar	29	27
Operativt kassaflöde	**2 329**	**2 160**

Soliditet	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	28 256	30 028
Summa tillgångar	89 231	89 447
Soliditet, %	**31,6**	**33,6**

Förvaltningsresultat	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Resultat efter räntenetto	2 267	2 317
Återläggning		
Värdeförändringar joint venture	91	-35
Skatt joint venture	-13	27
Förvaltningsresultat	**2 345**	**2 309**

Belåningsgrad	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skuld	50 823	49 567
Avgår likvida medel	-1 593	-526
Nettoskuld	**49 230**	**49 041**
Förvaltningsfastigheter	82 624	84 879
Investeringar i joint venture	1 631	1 665
Summa	**84 255**	**86 544**
Belåningsgrad, %	**58,4**	**56,7**

Skuldtäckningskvot	31 dec 2023	31 dec 2022
Likvida medel	1 593	526
Outnyttjade kreditlöften	13 623	13 500
Disponibel likviditet	**15 216**	**14 026**
Kortuppföljning	9 216	8 503
Skuldtäckningskvot, %	**165**	**165**

Substansvärde	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	28 256	30 028
Räntederivat	38	–
Uppskjuten skatt	5 954	6 557
Substansvärde	**34 149**	**36 586**

Justerad soliditet	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	28 256	30 028
Räntederivat	38	–
Uppskjuten skatt	5 954	6 557
Substansvärde	**34 149**	**36 586**
Tillgångar	89 231	89 447
Justerad soliditet, %	**38,3**	**40,9**

Kopia för granskning. Copy for review.
Kopia för granskning. Copy for review.

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld
Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Avkastning förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på eget kapital
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad
Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter och investeringar i joint venture.

Direktavkastning
Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Disponibel likviditet
Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat
Resultat efter räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture.

Genomsnittsränta
Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Investeringar i joint venture
Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

Justerad soliditet
Substansvärde i förhållande till summa tillgångar.

Kapitalbindning
Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknat inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften.

Kort upplåning
Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

EMTN-program
Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde
Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat i joint venture minus beteald skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

Räntetäckningsgrad
Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder exklusive räntebärande skulder nyttjanderätter.

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

Rörelseresultat
Driftnetto med tillägg för resultat andel från joint venture samt kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot
Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till summa tillgångar.

Substansvärde
Eget kapital plus uppskjuten skatt och räntederivat.

Totalavkastning
Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde fastigheter justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

Valutaexponering
Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt
Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration
Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

Hyresvärde
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kontrakterad årshyra
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar
Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Projektfastighet
Fastighet under uppförande samt byggrätter. Till projektfastighet hänförs även fastighet där väsentlig del av ytan omställts i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

Samhällsfastighet
Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierade verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsbostäder under begreppet samhällsfastigheter.

Större städer
SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland. I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

Uthyrningsbar yta
De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Vakansgrad hyra
Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra
Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

Kontrollerad kopia. Ansvarig för dokumentet är den som har det i sin dokumentportal. Utskrivna kopior är inte dokumentansvariga. Dokumentnamn: Definitioner 2023 v 12

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer.
Totalt emitterat belopp sedan 2016 är 12,9 miljarder kronor.

Först i Norden

Hemsö emitterade som första nordiska bolag en hållbar obligation 2016, vilket banat väg för fortsatta emissioner i hållbara obligationer. Under 2023 har Hemsö emitterat ytterligare åtta hållbara obligationer, till ett totalt emitterat värde om 3 725 mkr. Likviden användes uteslutande till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligationer finns ett hållbart ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket. Ramverket finns i sin helhet på hemso.se. Hemsös hållbara obligationer är noterade på EURONEXT ESG Bond list – en samlingsplats av ESG-obligationer (gröna, hållbara, blå och hållbarhetsrelaterade obligationer) noterade på EURONEXT.

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället. De fastigheter vi utvecklar och förvaltar har stor inverkan på samhället. Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Det innebär att vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare som i alla delar av verksamheten bedriver ett hållbart företagande inom ramen för FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030.

Hemsös fastigheter är en del av samhällets infrastruktur och vi skapar med våra lokaler förutsättningar för bland annat utbildning, vård och rättsväsende, verksamheter som alla är grundläggande för ett hållbart samhälle.

Kvalificerade projekt

Enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer ska likvid från emissionerna användas till att finansiera miljöcertifierade byggnader, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Gröna och hållbara byggnader
2. Energieffektivisering
3. Sociala investeringar:
   a. Skolor
   b. Äldreboenden
4. Förnybar energi

Allokeringen under 2023 skedde enbart mot befintliga fastigheter. Ett belopp motsvarande emissionsbeloppet används för att finansiera hållbara tillgångar enligt ramverket för hållbar finansiering. Hela det upplånade beloppet har fördelats till befintliga gröna, sociala och hållbara tillgångar och därmed är saldot på Hemsös hållbara konton noll.

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet. Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se.

Exempel på finansierade projekt

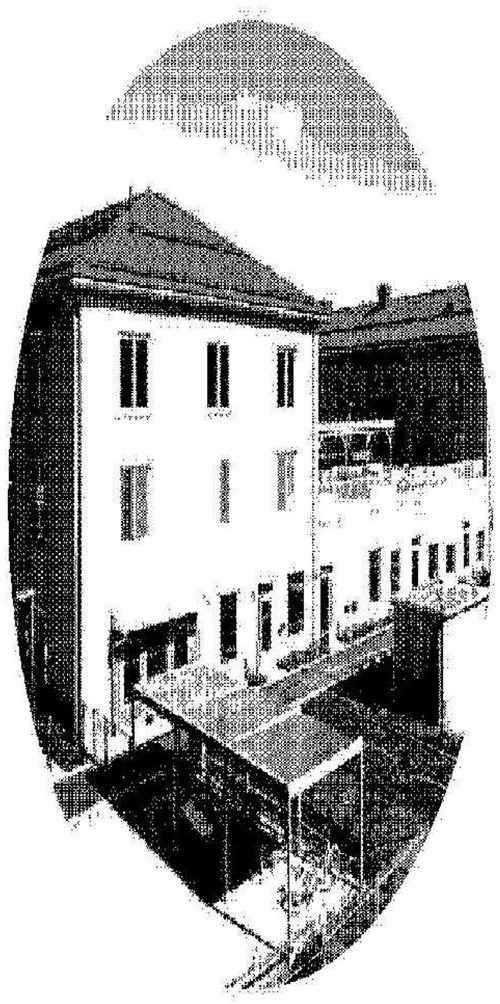
Äldreboende i Täby

Hemsö har i nära samarbete med Täby kommun utvecklat äldreboendet Johannas trädgård (Bylegård 37).

Det nya äldreboendet har nio avdelningar och 86 lägenheter. För att tillvarata fastighetens kvaliteter bevarade vi och rustade upp en gammal äppellund. Här kan de äldre vistas ute i en naturlig och rofylld miljö bland träden. På tomten finns också en bagarstuga från 1700-talet som skänker karaktär.

Innemiljön präglas av en lugn och rofylld färgsättning som bidrar till den hemlika känslan. I korridorerna finns tavlor med motiv från Stockholm och Täby så att de boende känner igen sig i sin hemkorridor. Boendet är utformat i tre plan med tre flyglar och ett gemensamt trapphus i mitten. I suterrängvåningen inryms personalutrymmen och logistik.

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och har solceller på taket.



Äldreboende i Borlänge

Vårt äldreboende Gyllegården i Borlänge (Gyllehemmet 2) har 54 lägenheter och ligger i ett naturskönt område två kilometer utanför Borlänge centrum. På gården finns odlingslådor, promenadstråk, lekplats och grill.

De ytor som är gemensamma med trygghetsboendet och förskolan i samma fastighet är tänkta som en grön oas som ska uppmuntra till gemenskap mellan generationerna. Det finns även två gemensamma terrasser mellan huskropparna. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Inflyttningen skedde under våren 2023.

Allokeringar under Hemsös hållbara ramverk (till och med februari 2023)

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifieringsnivå	Fastighetstyp	Atemp, m²	MWh/år	kWh/m²	tCO_2e/år	$kgCO_2e/m^2$	Tillskapade platser[1]
Hållbart	Anoreken 1	317	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	11 564	816	79	3	0	144
Hållbart	Boden 56:51	262	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	10 165	677	67	2	0	126
Hållbart	Bylegård 37	120	Miljöbyggnad Silver	Vård	5 623	169	30	2	0	86
Hållbart	Faunan 1	230	Miljöbyggnad Guld	Äldreboende	6 060	230	38	3	1	92
Hållbart	Giffeln 1	305	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	7 237	602	83	41	6	80
Hållbart	Gylehemmet 2	250	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende/Trygghetsboende	9 181	587	64	40	4	142/47
Hållbart	Krusmynta 1	205	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	4 443	171	38	2	1	63
Hållbart	Köpingeskolan	220	Miljöbyggnad Silver	Skola	7 875	544	69	14	2	860
Grönt	Lanuv, Tyskland[2]	1 100	LEED Gold & DGNB Gold	Utbildning	16 363	3 640	220	2 039	123	–
Hållbart	Medicinaren 25[3]	1 450	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	26 096	3 943	151	81	3	500
Hållbart	Näden 1	135	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	3 787	141	37	2	1	54
Hållbart	Patienten 1	1 049	Miljöbyggnad Guld	Vård	29 579	2 753	93	114	4	–
Hållbart	Perintokuja 14, Vantaa	200	LEED Gold	Äldreboende	7 124	865	121	236	33	–
Hållbart	Pilenalen	200	Miljöbyggnad Silver	Skola/idrottshall	3 941	281	71	7	2	–
Hållbart	Rombergа 23:54	150	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	4 364	274	63	5	1	54
Hållbart	Sandamna 26:2	492	Miljöbyggnad Silver	Skola/Äldreboende	12 907	738	57	48	4	388/200
Hållbart	Satakunnankatu 23	800	BREEAM Very Good	Skola/universitet	23 155	3 553	153	131	6	–
Hållbart	Stafvre 1:1	195	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	4 765	239	50	3	1	116/60
Hållbart	Södra Kaltorp 1	150	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	10 602	878	83	39	4	220
Hållbart	Södra Kaltorp 7	30	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende/Trygghetsboende	3 121	157	50	8	2	55
Hållbart	Tallsereke 1:228 skola	247	Miljöbyggnad Silver	Skola	4 135	290	70	3	1	490
Hållbart	Verkmästaren 6 & 7	620	Miljöbyggnad Silver	Skola/Universitet	22 479	1 451	65	22	1	4 000
Hållbart	Vikhemskolan	170	Miljöbyggnad Silver	Skola	7 970	260	32	4	0	800
Summa		**8 696**								

Andel allokerat belopp per kategori

Kategori	Belopp, mkr	Andel, %
Grönt	4 075	35
Hållbart	7 596	65
Summa	**11 671**	**100**

[1] Byggnadernas kapacitet att tillhandahålla service till allmänheten (eg elevplatser, platser på äldreboende etc).
[2] Ufa:s årliga livscykelverksamhetsenergi och normalårskorrigerad data för värme. Abonnemang står på hyresgäst.
[3] Ufa:s årliga livscykelverksamhetsenergi.

Allokeringar under Hemsös hållbara ramverk (från och med februari 2023)

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifieringsnivå	Fastighetstyp	Atemp, m²	MWh/år	kWh/m²	tCO_2e/år	$kgCO_2e/m^2$
Grönt	Halen 4	150	BREEAM In-use Very good	Äldreboende	7 298	414	57	3	0
Grönt	Borgaren 18	225		Utbildning	15 371	1 503	98	33	2
Grönt	Hälsan 3	130		Vård	6 151	500	81	25	4
Grönt	Konstantinopel 6	70		Äldreboende	3 979	342	86	43	11
Grönt	Gustavsberg 2	600		Skola/universitet	22 576	2 039	90	82	4
Grönt	Lindhomen 36:1	170	Miljöbyggnad Silver	Vård	5 278	383	73	21	4
Grönt	Bandslätt 1	210		Vård	10 774	939	87	29	3
Grönt	Dona 1:38	270		Skola	9 720	555	57	14	1
Grönt	Bällsta 2:1087	150		Skola	4 369	334	78	3	1
Grönt	Sicklaön 12:9	130		Äldreboende	5 077	213	42	3	1
Grönt	Exeby 2:275	50		Äldreboende	3 377	332	98	3	1
Grönt	Befästningskullen	70		Skola	4 235	332	79	2	1
Grönt	Valsätra 3:10	210	BREEAM In-use Very good	Äldreboende	7 581	571	75	73	10
Grönt	Reparatören 5	90		Rättsväsende	3 213	240	73	9	3
Grönt	östra äggrosen 1	23		Äldreboende	4 384	277	63	11	3
Grönt	Skjutfältet 9	127		Äldreboende	7 393	489	66	23	3
Grönt	Kopparormen 4	40		Rättsväsende	5 425	336	52	4	1
Grönt	Klockarängen 3	45		Äldreboende	4 921	296	60	14	3
Grönt	Akka 8	90		Vård	4 956	239	48	10	2
Grönt	Kroxlätt 47:2	75		Äldreboende	4 046	331	82	20	5
Grönt	Kroksätt 35:14	50		Skola	8 354	505	71	35	4
Summa		**2 975**							

Kopia för granskning. Ej för distribution.
Kopian är skyddad av upphovsrätt och får endast användas för granskning.

Produktion och grafisk form: Hallvarsson & Halvarsson

Text: Hemsö

Foto: Dan Coleman, Johan Eldrot, Torbjörn Wiberg, Louise Helmfrid, Henrik Ringgren, Kvarnstenshuset, Oy Marlon Sommerschield, Ese Ciagne, Visulent AB, Tengbom Arkitekter, Architects Homelli, Skeppsö Salmarpera, Avanti Media, 3D Productions, Fixpunkten, Davic Schmidt, Stockphoto, Adobestock, Osskay Berger, Unsplash, Luis Arias, Simon Wilkes, Alexis Brown, Adam Kaz, other billedkyd, Amanda Fallman, Nicklas Jahlgren, Peter Phillips, Henrik Milli, Kristian Axelberg, Christian Term, Hemsö.

Tryck: Printfo Wellins

Denna rapport är tryckt på Arctic Volume White 150 g/m² och Arctic Volume White 300 g/m².
Omslagsbilden är tryckt med 1 färg.
Inlagan är tryckt med 4 färger.
Rapporten är producerad av Hallvarsson & Halvarsson.
Typsnitt: Publico Text och Publico Headline.
Tryckt i Sverige 2021.

This file is associated with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A6BA4907137002A02287A1984CC6C6CA7A12

Hållbar och långsiktig samarbetspartner till stat, kommun och region.

Vi stärker regeringen i samhället.